



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA A NÁVRH ZPŮSOBU VYUŽITÍ
BROWNFIELD V BRNĚ**

ANALYSIS AND A PROPOSAL OF A WAY OF USING BROWNFIELDS IN BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lenka Valová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Josef Čech, Ph.D.

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav:	Ústav soudního inženýrství
Studentka:	Bc. Lenka Valová
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	Ing. Josef Čech, Ph.D.
Akademický rok:	2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza a návrh způsobu využití brownfield v Brně

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Studenta provede podrobný popis vybraného brownfield v Brně a navrhne jeho nejlepší možné využití. Na základě studie nového využití brownfield zpracuje návrh změny užívání této nemovité věci a vyhodnotí vhodnost navrženého řešení.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude vytvoření návrhu využití brownfield. Dále bude provedena analýza a vyhodnocení vhodnosti navrženého řešení.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 1. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

SVOZILOVÁ A., Projektový management, 2. aktualizované a doplněné vydání: Grada, ISBN 978-80-247-3611-2.

FOTR J., SOUČEK I., Podnikatelský záměr a investiční rozhodování: Grada Publishing a.s., ISBN 978-80-247-2393-0.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá problematikou opětovného využití tzv. brownfields. Hlavním cílem práce je vytvoření návrhu nejlepšího možného využití konkrétního brownfield na území města Brna. Předmětem tohoto návrhu je brownfield nazvaný Bývalý hotel Metropol, který se nachází v městské části Brno Trnitá. Návrh řešení vychází z analýz dané lokality a je zpracován ve třech možných variantách, které jsou následně vyhodnoceny z hlediska nákladů na realizaci a očekávaných výnosů.

Abstract

This thesis deals with the issue of re-use of brownfields. The main aim of the thesis is to find the best possible use of a specific brownfield in the city of Brno. The subject of this draft is a brownfield called Bývalý hotel Metropol, located in the Brno district of Trnitá. The draft solution is based on analyzes of the given site and is elaborated in three possible variants, which are evaluated in term of implementation costs and expected returns.

Klíčová slova

brownfield, revitalizace, Brno, Trnitá, bytový dům

Keywords

brownfield, revitalization, Brno, Trnitá district, apartment building

Bibliografická citace

VALOVÁ, L. *Analýza a návrh způsobu využití brownfield v Brně*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 75 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Josef Čech, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat svému vedoucímu diplomové práce panu Ing. Josefu Čechovi, Ph.D. za pomoc a rady poskytnuté při vypracovávání této práce. Další poděkování patří pracovníkům Magistrátu města Brna za vstřícnost a ochotu při zodpovídání mých dotazů a poskytnutí potřebných materiálů.

OBSAH

ÚVOD.....	10
1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA BROWNFIELDS	11
1.1 Vysvětlení pojmu brownfield.....	11
1.1.1 Definice pojmu dle agentury CzechInvest.....	11
1.1.2 Definice pojmu dle Institutu pro udržitelný rozvoj sídel.....	12
1.1.3 Definice pojmu dle Ústavu pro ekopolitiku.....	12
1.1.4 Definice pojmu dle CLARINET.....	13
1.2 Typologie brownfields	13
1.2.1 Dělení z hlediska původního využití.....	13
1.2.2 Dělení z hlediska budoucího využití.....	19
1.2.3 Dělení podle druhu vlastnictví	20
1.2.4 Dělení z hlediska velikosti obce	20
1.2.5 Dělení dle rozsahu.....	21
1.2.6 Dělení podle ekologické zátěže	21
1.2.7 Dělení z hlediska ekonomické atraktivity.....	22
2 BROWNFIELDS JAKO PROBLÉM ROZVOJE ÚZEMÍ	23
2.1 Brownfields a udržitelný rozvoj.....	24
2.2 Výhody a nevýhody znovuvyužití brownfields.....	26
2.3 Způsoby regenerace brownfields.....	28
3 BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE.....	29
3.1 Nástroje územního plánování.....	30
3.2 Politiky a strategie na podporu regenerace brownfields	31
3.2.1 Národní strategie regenerace brownfieldů.....	31
3.2.2 Strategický rámec Česká republika 2030.....	32
3.2.3 Státní politika životního prostředí.....	33
3.2.4 Strategie regionálního rozvoje ČR.....	35
4 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BROWNFIELDS.....	36
4.1 Dotační tituly na podporu regenerace brownfields	37
4.1.1 Operační program podnikání a inovace pro konkurenceschopnost OPPIK.....	37
4.1.2 Operační program Životní prostředí.....	38
4.1.3 Integrovaný regionální operační program.....	39
4.1.4 Program rozvoje venkova	40

4.1.5	<i>Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů.....</i>	41
4.1.6	<i>Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury.....</i>	42
5	BROWNFIELDS VE MĚSTĚ BRNĚ	44
5.1	Město Brno	44
5.2	Město Brno a brownfields.....	46
5.3	Příklady realizace brownfields v Brně.....	48
5.3.1	<i>Galerie Vaňkovka</i>	48
5.3.2	<i>Polyfunkční objekt DORN</i>	50
5.3.3	<i>Sportovní areál Hněvkovského</i>	51
6	NÁVRH ŘEŠENÍ VYBRANÉHO BROWNFIELDU	53
6.1	Popis a historie lokality.....	53
6.2	Brownfield metropol.....	57
6.2.1	<i>Funkční analýza.....</i>	61
6.2.2	<i>SWOT analýza</i>	63
6.3	Návrh nového využití.....	64
6.3.1	<i>Varianta A – bytový dům s komercí v 1.NP</i>	66
6.3.2	<i>Varianta B – Bytový dům s komercí v 1.NP a administrativou ve 2.NP.....</i>	68
6.3.3	<i>Varianta C – Polyfunkční dům s komercí v 1.NP a administrativou ve 2. a 3.NP.....</i>	69
7	ZHODNOCENÍ NÁVRHU.....	70
7.1	Náklady.....	70
7.2	Výnosy	72
7.3	Konečné zhodnocení vybraných variant.....	72
7.3.1	<i>Varianta A.....</i>	73
7.3.2	<i>Varianta B.....</i>	73
7.3.3	<i>Varianta C</i>	74
7.4	Rekapitulace výsledků	74
8	ZÁVĚR.....	75

ÚVOD

V posledních letech je stále více kladen důraz na problematiku tzv. trvale udržitelného rozvoje. Ten se týká mimo jiné i rozvoje měst a s ním související problematiky brownfields, která je předmětem této diplomové práce. Upřednostňování výstavby na „zelené louce“ před znovuvyužitím již jednou zastavěného území má mnoho negativních dopadů, jako je rozrůstání měst do volné krajiny, což je v přímém rozporu s principy udržitelného rozvoje.

Hlavním cílem této práce je návrh vhodného řešení znovuvyužití konkrétního brownfieldu na území města Brna. Návrh by měl respektovat jak požadavky současně platného územního plánu města Brna, tak potřeby vyplývající z umístění brownfieldu. Z tohoto důvodu je součástí práce také zpracování podrobného popisu a analýzy dané lokality.

Pro zvolení nejlepšího možného nového využití bude návrh zpracován v několika variantách. Aby byl návrh proveditelný i z ekonomického hlediska, budou tyto varianty posouzeny vzhledem k nákladům na jeho provedení a očekávaným výnosům, které by případný investor realizací mohl získat. Posledním bodem práce bude závěrečné vyhodnocení jednotlivých variant s ohledem na preference případného investora.

1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA BROWNFIELDS

1.1 VYSVĚTLENÍ POJMU BROWNFIELD

Termín brownfield či brownfields je převzat z anglického jazyka. Český ekvivalent pro tento pojem neexistuje a doslovný překlad „hnědá pole“ se neuplatňuje. Tato skutečnost může být jednou z příčin faktu, že česká terminologie není v této oblasti zcela sjednocena.

Obecně lze brownfield charakterizovat jako území, které je nedostatečně užívané nebo již úplně ztratilo své původní funkční využití, je poznamenané předchozím užíváním, může nést ekologickou zátěž, dosahuje větší rozlohy a nachází se zpravidla ve městech, případně městských periferiích. Může se jednat o staré průmyslové areály, bývalé zemědělské areály nebo například o opuštěné vojenské komplexy.

Opakem brownfields jsou takzvané greenfields. V české terminologii je zvykem pojem greenfield překládat jako „zelená louka“. Jak název napovídá, jedná se o pozemky mimo intravilán měst, které dosud nebyly zastavěny.

Dalším pojmem, se kterým se můžeme setkat je blackfield. Jedná se o území, které je nositelem vysoké míry ekologické zátěže. Oproti brownfields se blackfields vyznačují vyšší mírou kontaminace půdy, podzemních a povrchových vod apod., což je hlavní překážkou jejich opětovného funkčního využití.

1.1.1 Definice pojmu dle agentury CzechInvest

CzechInvest je agentura pro podporu podnikání a investic zřízená Ministerstvem průmyslu a obchodu. Má za cíl podporu konkurenceschopnosti české ekonomiky a nabízí podporu malým a středním podnikatelům, poradenské služby, pomoc při realizaci investičních projektů apod. Jednou z oblastí jejích služeb je správa databáze podnikatelských nemovitostí, kam také spadá problematika brownfields.

Agentura spravuje Národní databázi brownfieldů, spolupracovala s Ministerstvem průmyslu a obchodu České republiky na tvorbě Národní strategie regenerace brownfieldů a podílí se na jejím naplňování. Dále poskytuje informace o programech podpory na regeneraci brownfieldů, nebo organizuje prohlídky konkrétních nemovitostí.

Brownfield definuje jako nemovitost (pozemek, objekt, areál):

- která je nedostatečně využívána, je zanedbaná a případně i kontaminovaná
- kterou nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace
- která vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity¹

1.1.2 Definice pojmu dle Institutu pro udržitelný rozvoj sídel

Institut pro udržitelný rozvoj sídel – IURS je organizace, zabývající se problematikou udržitelného rozvoje urbanizovaného území.

Brownfields charakterizuje jako plochy, které:

- vyžadují určitou intervenci, aby mohly být vráceny k prospěšnému využívání
- jsou dotčeny předchozím užíváním
- jsou nedostatečně využívány nebo úplně opuštěné
- mohou mít problémy s kontaminací
- jsou v zastavěném území

1.1.3 Definice pojmu dle Ústavu pro ekopolitiku

Ústav pro ekopolitiku je institut, jehož cílem je mimo jiné uplatňovat a podporovat koncept udržitelného rozvoje a přispívat k integraci požadavků ochrany životního prostředí do všech oblastí sociálního a ekonomického rozvoje společnosti.

Podle definice Ústavu pro ekopolitiku jsou brownfields staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční či obytné objekty v kompaktně zastavěných územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve „volné“ krajině. Představují zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst a regionů směrem k udržitelnosti.²

¹ CzechInvest, *brownfieldy* [online] [cit. 5-11-2016]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/brownfieldy>

² Ústav pro ekopolitiku [online] [cit. 5-11-2016]. Dostupné z: <http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr>

1.1.4 Definice pojmu dle CLARINET

CLARINET je zkratkou pro Contaminated Land Rehabilitation Network for Enviromental Technologies. Jedná se o projekt Evropské komise, který se zabývá rehabilitací a revitalizací kontaminovaných území.

Brownfields charakterizuje jako území, která jsou zatížená předchozím využitím oblasti a jejího okolí, místa opuštěná a nevyužívaná, území s kontaminací nebo možným vznikem kontaminace, nacházející se nejčastěji v zastavěných oblastech.

1.2 TYPOLOGIE BROWNFIELDS

Objekty brownfields lze kategorizovat dle řady různých hodnotících kritérií. Nejčastěji využívané je dělení dle původního využití (nebo také původu vzniku), předpokládaného budoucího využití, rozsahu, lokality (zda se jedná o intravilán či extravilán), velikosti obce, druhu vlastnictví nebo ekologické zátěže. Z hlediska investora je pak důležité především dělení z hlediska ekonomické atraktivity.

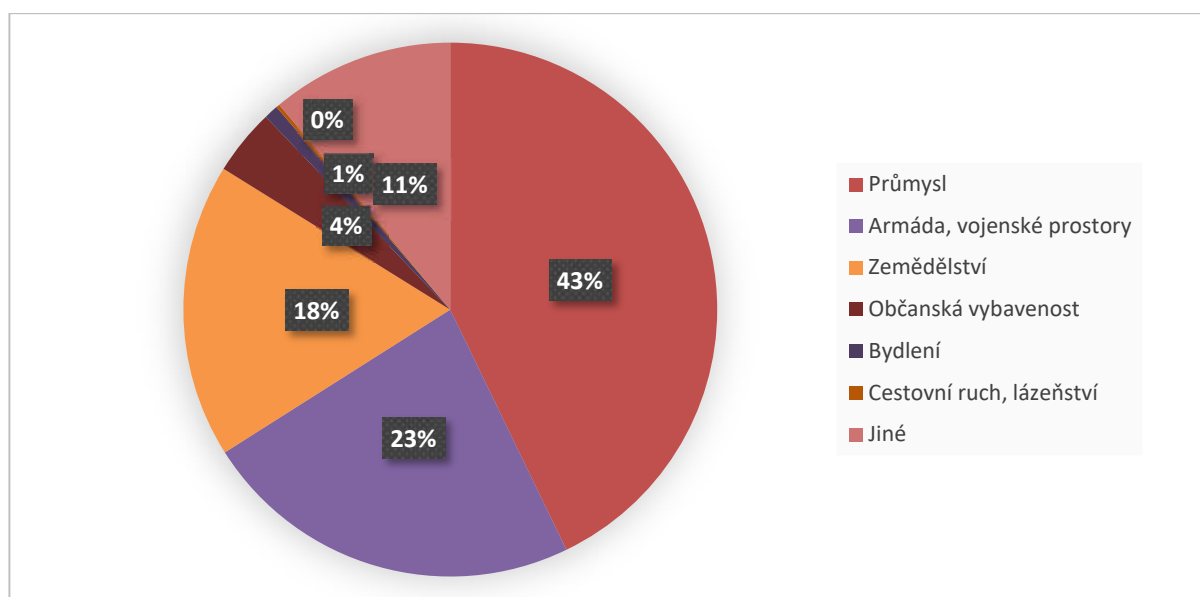
1.2.1 Dělení z hlediska původního využití

Následující dělení vychází z rozdělení použitého ve Vyhledávací studii agentury CzechInvest. Ta rozděluje brownfields na celkem 8 kategorií podle předchozího převažujícího využití, a to na objekty a území pro:

- zemědělství
- průmysl
- občanskou vybavenost
- armádu, vojenské prostory
- bydlení
- cestovní ruch, lázeňství, hotel
- jiné

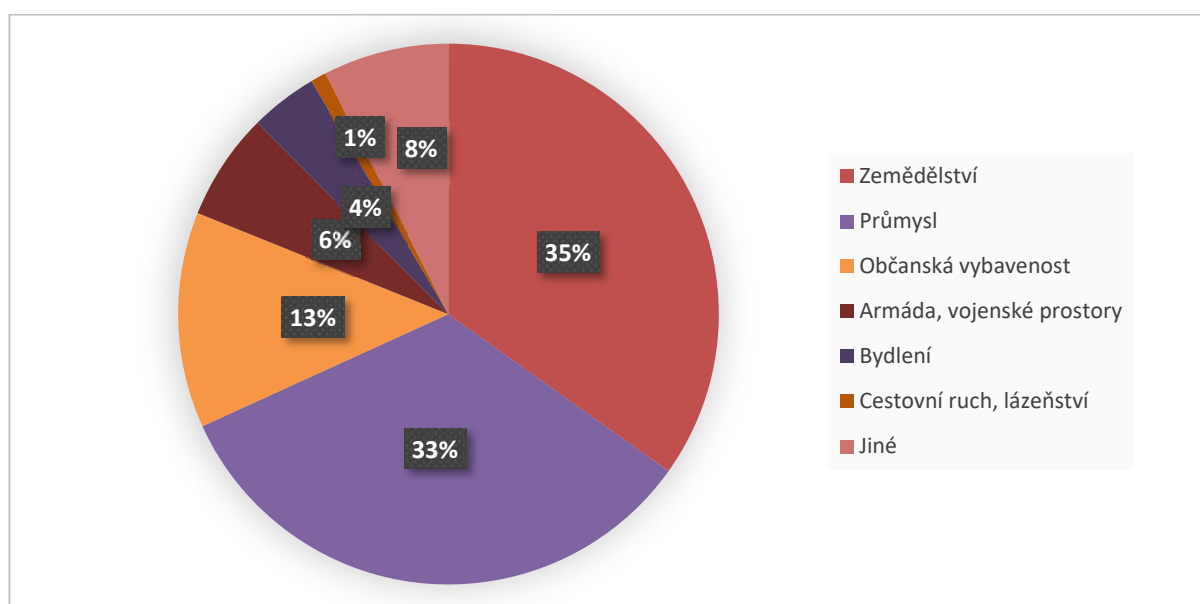
Agentura CzechInvest pro potřeby Vyhledávací studie zmapovala celkem 2 355 lokalit, jejichž celková rozloha činí více jak 10 300 ha. Statistické výsledky studie nám dávají ucelený přehled brownfields v celé České republice. Důležité je však zmínit, že studie byla zpracovávána mezi lety 2005 až 2007, přičemž stále mohou vznikat brownfields nová.

Některé ze statistických výsledků Vyhledávací studie jsou uvedeny v následujících grafech:



Obrázek č. 1: Graf struktury brownfields dle původního využití z hlediska rozlohy lokality ³

Při porovnání rozlohy ploch brownfieldů podle předchozího využití, největší plochu zaujímají v ČR průmyslové brownfieldy (42,8 % plochy z celkové rozlohy brownfieldů), následované plochami dříve sloužícími armádě (23,2 %) a zemědělství (17,8 %).⁴



Obrázek č. 2: Graf struktury brownfields dle původního využití z hlediska četnosti typu ⁵

³ Vyhledávací studie CzechInvest [online], 2007 [cit. 5-11-2016]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>

⁴ Vyhledávací studie CzechInvest [online], 2007 [cit. 5-11-2016]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>

⁵ Vyhledávací studie CzechInvest [online], 2007 [cit. 5-11-2016]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>

Přestože se dříve mluvilo o brownfieldech téměř výlučně jako o důsledku transformačních změn v průmyslu, Vyhledávací studie ukázala, že nejvíce lokalit typu brownfields (34,9 %) bylo dříve využíváno v zemědělství. Průmyslové lokality tvoří druhou třetinu celkového počtu brownfield (33,3 %). Zbývající brownfieldy jsou důsledkem nevyužitých objektů občanské vybavenosti (školy, záměčky, kulturní střediska atd.) (12,9 %), vojenských objektů (6,4 %), bydlení (4,0 %) a objektů cestovního ruchu (0,9 %).⁶

Zemědělské brownfields

Jak vyplývá z Vyhledávací studie, nejčastějším typem brownfields (z hlediska počtu objektů) jsou nevyužívané zemědělské objekty. Zemědělství před rokem 1989 bylo zaměřeno především na snahu vypěstovat co největší objem produkce a zajistit tak soběstačnost státu. Díky kolektivizaci zemědělství tak vznikalo množství nových zemědělských objektů zaměřených na velkovýrobu.

Obnova soukromého vlastnictví půdy a návrat k tržnímu hospodářství po roce 1990 měla za následek velké změny ve struktuře půdního fondu, útlum zemědělské činnosti v oblastech s nevhodnými klimatickými podmínkami a obecně snížení objemu zemědělské produkce.

Průmyslové brownfields

Druhé místo z hlediska počtu objektů zauímají objekty průmyslové. K jejich vzniku vedl ústup těžkého průmyslu a přechod k produkci spotřebního zboží, automobilů, komunikační techniky apod. Brownfields tohoto typu jsou často spojeny s ekologickou zátěží a vzhledem k nutnosti rozsáhlých a nákladných zásahů také dlouhodobě nevyužívané.

Zvláštním typem brownfields, který bychom mohli zařadit do této skupiny, jsou objekty a území, která vznikla jako pozůstatek důlní činnosti a těžby nerostných surovin. U území poznamenaných těžbou bývá snaha o jejich opětovné začlenění do okolní krajiny a obnovu přirozených ekosystémů limitována velmi vysokými náklady na jejich sanaci a revitalizaci.

⁶ Vyhledávací studie CzechInvest [online], 2007 [cit. 5-11-2016]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>



Obrázek č. 3: Bývalý důl Čínovec před demolicí v roce 2012 ⁷

Administrativní a komerční brownfields

Dalším častým typem brownfields jsou nevyužívané objekty občanské vybavenosti. Jedná se především o nevyužívané a chátrající administrativní objekty ve vnitřních zónách měst. Část takovýchto brownfields tvoří budovy, na jejichž provoz a údržbu obec nemá dostatek finančních prostředků a pro které se nepodařilo najít kupce.

Do této skupiny spadají také brownfields, které vznikají při rychle probíhajících změnách strukturálního a funkčního uspořádání urbanizovaného území.⁸

Do této skupiny můžeme zařadit i opuštěné komerční objekty, jejichž vznik je zapříčiněn především výstavbou velkoplošných nákupních center budovaných převážně na okrajích měst (tedy na „zelené louce“). Díky popularitě takovýchto komplexů dochází často k zániku menších obchodů v zastavěných zónách měst.

⁷ *Teplický deník* [online] 2010 [cit. 12-11-2016]. Dostupné z: http://teplicky.denik.cz/zpravy_region/na-cinovec-se-muze-vratit-tezba-rozhodne-pruzkum.html

⁸ KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Praha, C.H. Beck, 2009 ISBN 978-80-7400-123-9.

Armádní brownfields

Vznik armádních brownfields je spojen s odchodem sovětských vojsk z našeho území a se zrušením vojenských posádek Armády České republiky, popř. ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby.⁹

Jedná se jak o objekty většinou vybydlených a zdevastovaných bytových domů, tak o bývalé vojenské prostory, jejichž dalšímu využití zpravidla brání kontaminace jednotlivých složek životního prostředí a také přítomnost nebezpečných látek a materiálů.



Obrázek č. 4: Jeden z objektů areálu bývalé kasárny v Mostě¹⁰

Opuštěné vojenské areály zaujímají podle výsledků Vyhledávací studie až čtvrté místo z hlediska četnosti podobných objektů, ovšem vzhledem k jejich rozloze zaujímají největší plochu hned po brownfields průmyslových.

⁹ KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Praha, C.H. Beck, 2009 ISBN 978-80-7400-123-9.

¹⁰ Zpravodajský portál iDnes.cz [online] 2014 [cit. 12-11-2016]. Dostupné z: http://usti.idnes.cz/kasarna-v-moste-se-stala-kulturni-pamatkou-f2q-/usti-zpravy.aspx?c=A140318_2046618_usti-zpravy_alh

Obytné brownfields

Další kategorií jsou obytné brownfields. Jejich vznik může být způsoben například úbytkem stálého obyvatelstva v menších městech nebo změnami standardů bydlení a výstavbou rodinných domů na „zelené louce“ mimo zastavěná území měst.

Především druhý případ představuje poměrně velký problém z hlediska rozvoje území, jelikož dochází k rozšiřování měst do volné krajiny, což často negativně ovlivňuje sociálně ekonomickou strukturu města.

Brownfields cestovního ruchu, lázeňství, hotelnictví

Objekty dříve využívané pro cestovní ruch, lázeňství nebo objekty hotelů tvoří podle Vyhledávací studie velmi malé procento celkového zastoupení, a to jak z hlediska rozlohy, tak četnosti objektů.



Obrázek č. 5: Dnes již neexistující Hornický dům v Jáchymově¹¹

Ostatní brownfields

Do této skupiny spadají všechny podle původu méně časté typy brownfields. Jejich nemalá část je tvořena dlouhodobě nevyužívanými a často zdevastovanými objekty v blízkosti železnic, které jsou dnes majetkem Českých drah nebo Správy železniční dopravní cesty.

¹¹ Internetový portál České televize [online] 2013 [cit. 12-11-2016]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/1071660-jachymov-se-zbavuje-nevzhlednych-ruin>

Mnoho těchto objektů je pro nedostatek finančních prostředků dlouhodobě bez jakékoli údržby a často se nachází v dezolátním stavu. Je zde také pravděpodobná přítomnost ekologických zátěží.

1.2.2 Dělení z hlediska budoucího využití

Ve Vyhledávací studii agentury CzechInvest je uvedeno celkem 11 typů brownfields podle jejich nejvhodnějšího předpokládaného způsobu budoucího využití, není zde však uvedeno, na základě jakých charakteristik byly dané brownfields posuzovány.

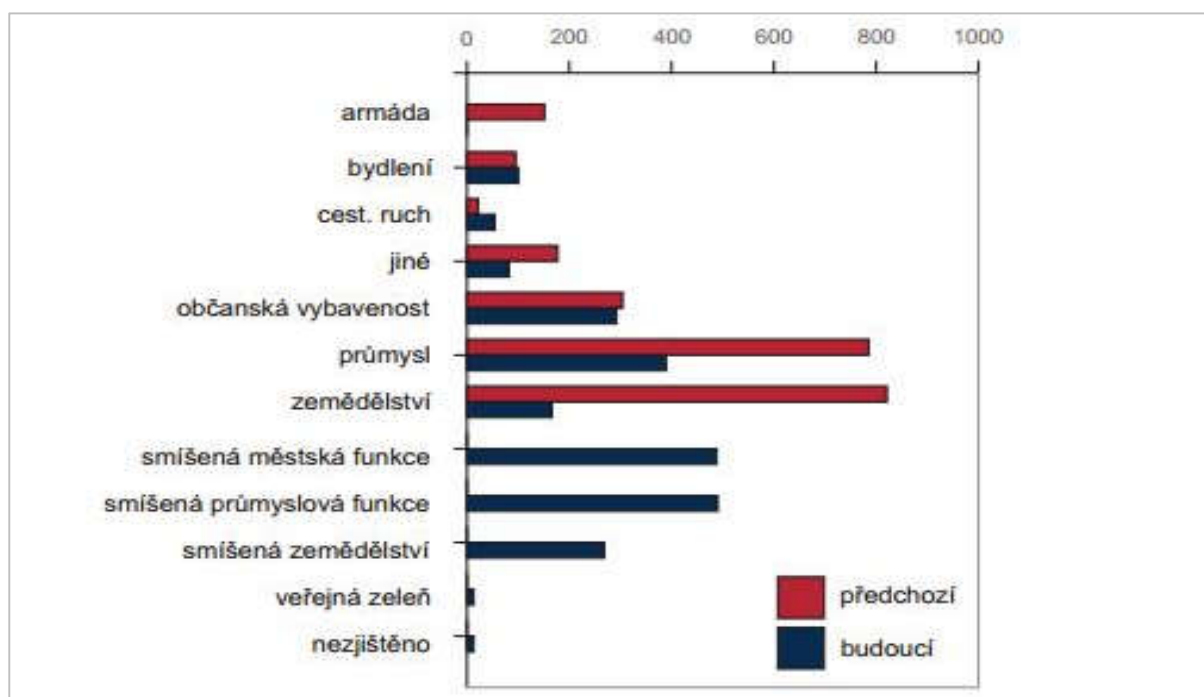
Určuje tyto typy předpokládaných způsobů budoucího využití:

- smíšená průmyslová funkce
- smíšená městská funkce
- průmysl
- občanská vybavenost
- smíšené zemědělství
- zemědělství
- bydlení
- cestovní ruch, lázeňství
- veřejná zeleň
- jiné
- objekty, u nichž nebyl nejvhodnější způsob využití zjištěn

Nejvhodnějším předpokládaným způsobem u největšího množství brownfields je smíšená průmyslová výroba (20,8 %) a smíšená městská funkce (20,7 %). Další nejčastější možností je čistě průmyslové využití (16,5 %) ¹².

Je zde také uvedeno srovnání předchozího a budoucího využití, ze kterého je patrné, že studie již nepočítá s využitím lokalit pro účely armády. Nejdramatičtější změna charakteru využití je u původně zemědělských objektů.

¹² Vyhledávací studie CzechInvest [online], 2007 [cit. 13-11-2016]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>



Graf č. 1: Graf srovnání předchozího a budoucího využití brownfields ¹³

1.2.3 Dělení podle druhu vlastnictví

Jedním z dalších možných kritérií použitých agenturou CzechInvest je druh vlastnictví daného objektu. Pro možnost dalšího využití brownfields je toto dělení jedním z nejdůležitějších. Podle výsledků vyhledávací studie je více jak 72 % brownfields v soukromém vlastnictví, přičemž mnoho z nich je v držení několika vlastníků, případně se jedná o smíšené vlastnictví veřejného a soukromého subjektu. Ve veřejném vlastnictví je potom zhruba 20 % objektů a u zbytku nebylo vlastnictví možno určit.

1.2.4 Dělení z hlediska velikosti obce

Poloha daného objektu je jedním z hlavních faktorů, které ovlivňují jak jeho atraktivitu pro případné investory, tak jeho rozvojový potenciál. Pro potřeby tohoto dělení se obce rozdělují na 4 skupiny podle počtu obyvatel:

- 0 – 2 000 obyvatel
- 2 001 – 10 000 obyvatel
- 10 001 – 50 000 obyvatel
- nad 50 000 obyvatel

¹³ Vyhledávací studie CzechInvest [online], 2007 [cit. 13-11-2016]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>

Obvykle platí, že čím je menší obec, tím je těžší pro daný objekt najít vhodného investora. Podle výsledků agentury CzechInvest se také nejvíce brownfields nachází v obcích do 2 000 obyvatel, nejméně pak v městech nad 50 000 obyvatel. Zde je ovšem nutné brát v úvahu fakt, že do Vyhledávací studie nebyly zahrnuty brownfields s menší rozlohou (pod 1 ha) a může proto docházet ke zkreslení informací.

1.2.5 Dělení dle rozsahu

Velikost brownfields je dalším ze základních faktorů určujících jeho atraktivitu a možnosti jeho dalšího využití. Čím je daný brownfields větší, tím je zpravidla obtížnější jeho opětovné využití vzhledem k potřebné výši investic.

Brownfields se podle velikosti člení na:¹⁴

- malé do 1 ha
- středně velké do 10 ha
- velmi rozsáhlé do 100 ha
- obzvláště rozsáhlé nad 100 ha

1.2.6 Dělení podle ekologické zátěže

Ekologická zátěž je jednou z největších překážek v opětovném využití brownfields a hraje velmi důležitou roli při rozhodování investora, jelikož náklady na sanaci takového území jsou zpravidla velmi vysoké.

Brownfields dle tohoto kritéria můžeme rozdělit na objekty a území:

- bez ekologické zátěže
- s předpokládanou ekologickou zátěží, kdy ekologická zátěž je vzhledem k původnímu využití pravděpodobná, avšak není zatím potvrzena
- s existující ekologickou zátěží

Podle výsledků studie agentury CzechInvest je více než polovina brownfields bez ekologické zátěže. Ekologická zátěž byla potvrzena pouze u 7,5 % lokalit, u zbytku ji však lze předpokládat.

¹⁴ ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Rekonverze vojenských brownfields*. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 220 s. ISBN 80-7194-836-5. s. 11

1.2.7 Dělení z hlediska ekonomické atraktivity

Ekonomickou atraktivitu ovlivňuje hned několik faktorů. Nejvýznamnějším z nich je lokalita, ale velmi důležitá je také výše poškození objektu nebo území včetně případné ekologické zátěže. Rozdělení podle ekonomické atraktivity je založeno na předpokládaném poměru ekonomické účasti soukromých investorů a veřejného sektoru.

Projekty s nulovou bilancí

Brownfields tohoto typu se nachází v dobrých lokalitách, díky čemuž se o ně postará samotný trh i bez nutné investice z veřejných prostředků. Takový typ nemovitostí je někdy označován anglickým výrazem „whitefields“.

Projekty s mírnou podporou

Projekty s mírnou podporou jsou ty brownfields, které se nenacházejí v tak dobré lokalitě, jako je tomu u předchozího typu a které obvykle vyžadují silnou podporu z veřejných zdrojů. Bez této finanční či nefinanční podpory by se projekt nemohl vůbec uskutečnit. Obvyklý poměr investic soukromého a veřejného sektoru je 1:5 a více. Obdobně, jako u předchozího typu, je pro tento typ nemovitostí používán anglický výraz – „greyfields“.

Nekomerční projekty

Jedná se o takové objekty (nemovitosti a lokality), jejichž rozvoj je veden především ochranou životního prostředí či sociálními cíli. U tohoto typu je vždy nutnost vyšší intervence veřejného sektoru, a to obvykle v poměru 1:1 až 1:4. Takové projekty jsou zpravidla vhodné pro využití podpory ze strukturálních fondů.

Nebezpečné projekty

V tomto případě se obvykle jedná o objekty v havarijním stavu ohrožujícím životní prostředí nebo lidské zdraví. Tyto projekty patří mezi problematické zejména proto, že pokud se nepodaří najít a přivést k zodpovědnosti viníka havarijního stavu, hradí se odstranění z veřejných prostředků daňových poplatníků.

Ostatní projekty

Do této kategorie spadá velké množství brownfields, které se vyskytují v nekomerčních oblastech a pro něž nelze v dlouhodobém horizontu nalézt nové využití z důvodu převisu nabídky nad poptávkou. Jedním z možných řešení problematiky objektů spadajících do této kategorie je jejich navrácení do kategorie nezastavěných ploch přírodního charakteru.

2 BROWNFIELDS JAKO PROBLÉM ROZVOJE ÚZEMÍ

Výskyt brownfields může mít na dané území mnoho vzájemně se ovlivňujících negativních dopadů. Základní okruhy problémů, které brownfields způsobují či negativně ovlivňují, lze rozdělit do následujících pěti skupin:¹⁵

- Ekonomické
 - Zhoršení podnikatelského klimatu
 - Ztráta atraktivity území pro investory i obyvatelstvo
 - Ztráta aktivity území pro návštěvníky
- Finanční
 - Pokles daňové výtěžnosti, ztráta daňové základny
 - Pokles výnosu z místních poplatků
 - Pokles mimořádných příjmů municipalit (např. sponzorských darů)
 - Zmenšení objemu místních rozpočtů, riziko schopnosti financovat stávající finanční statky
- Územní
 - Deprivace okolí
 - Podporování nové výstavby (urban sprawl)
- Ekologické
 - Ekologické škody (a jejich prohlubování)
 - Znečištění horninového prostředí
 - Znečištění podzemních vod
 - Kontaminace staveb a technické infrastruktury
- Sociální
 - Vyšší nezaměstnanost
 - Sociální degradace
 - Potřeba sociálních dávek
 - Zvýšení kriminality

Vznik brownfields bývá často spojen se zvýšením nezaměstnanosti, především jedná-li se o bývalý průmyslový objekt. Tím nejen že vzniká potřeba sociálních dávek, ale vysoká nezaměstnanost v oblasti také může mít za následek přítomnost sociálně patologických jevů

¹⁵ KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Praha, C.H. Beck, 2009 ISBN 978-80-7400-123-9.

jako například zvýšení kriminality. Takové lokality pak ztrácejí atraktivitu jak pro obyvatelstvo, tak pro potenciální investory. Dochází také ke snížení hodnoty okolních nemovitostí.

Z ekonomického pohledu spočívá hlavní problém brownfields právě v tom, že jakožto nevyužívané nemovitosti nevytváří žádný užitek. Jedná se v podstatě o ušlou příležitost. Konverzí brownfields by mohly vzniknout pracovní příležitosti, byty či služby. Takový objekt by znamenal příjmy jak pro investora, tak pro obec ve formě daní. Další ekonomický problém se vztahuje k případné ekologické zátěži, vzhledem k poměrně vysokým nákladům na její odstranění.

2.1 BROWNFIELDS A UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Problematika brownfields velice úzce souvisí s konceptem udržitelného rozvoje.

„Pojem udržitelný rozvoj znamená takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by bylo ohroženo plnění potřeb generací budoucích“¹⁶.

Podstatou udržitelného rozvoje by měla být určitá rovnováha mezi cíli ekonomickými, sociálními a environmentálními. V České republice je trvale udržitelný rozvoj definován zákonem č. 17/1992 Sb. O životním prostředí jako takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.¹⁷

Z hlediska principu udržitelného rozvoje by tedy měla být revitalizace již jednou zastavěného území upřednostňována před výstavbou na „zelené louce“. Díky zpravidla vyšším nákladům na obnovu brownfields a nedostatku regulativních nástrojů nebo jejich nedostatečnému uplatňování tomu tak ale příliš často nebývá.

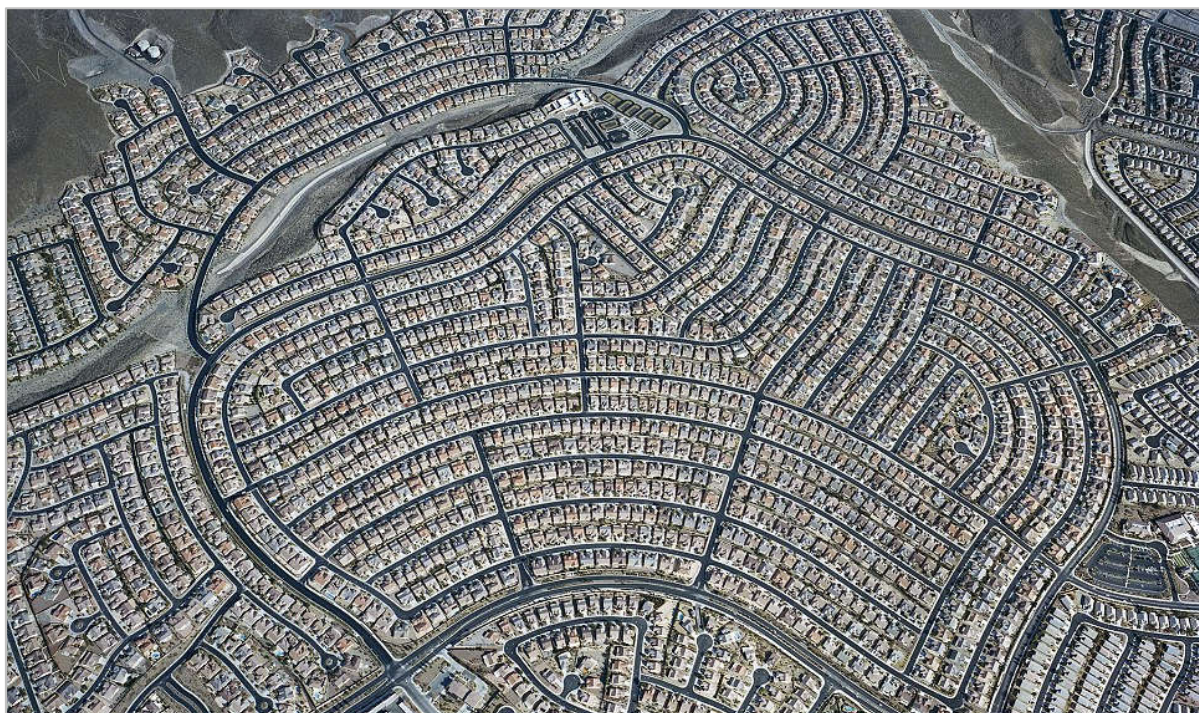
V důsledku upřednostňování výstavby mimo již zastavěné území před revitalizací brownfields vzniká neregulovaný nebo málo regulovaný růst měst a obcí a plýtvání nezastavěným územím. V nezastavěném území na krajích měst tak vznikají nové obytné čtvrti, velká nákupní centra, průmyslové parky nebo logistické objekty. Tyto objekty se pak často nacházejí na pozemcích s vysoce bonitní půdou, které by mohly být využívány v zemědělství. Problémem bývá také rozmísťování objektů bez ohledu na budoucí zástavbu.

¹⁶ *Naše společná budoucnost: světová komise pro životní prostředí a rozvoj*. Z anglického originálu přeložil Pavel Korčák. 1. vyd. Praha: Academia, 1991. s. 47. ISBN: 80-85368-07-2

¹⁷ Zákon č. 17/1992 Sb. O životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů

Tato forma suburbanizace, někdy označovaná jako „urban sprawl“, má na dané území mnoho dalších negativních dopadů. Obvykle dochází k oddělení různých lidských aktivit jako je bydlení, pracovní příležitosti nebo nakupování, což zvyšuje nároky na dopravní infrastrukturu. Při přesunu těchto aktivit na okraje měst také dochází k vylidňování městského jádra, které může mít za následek vznik nových brownfields.

Velkým problémem upřednostňování takového způsobu výstavby je také plýtvání se zdroji z veřejného rozpočtu, jelikož investor nehradí plnou výši vyvolaných nákladů, například na dopravní a technickou infrastrukturu. Kapitál investovaný do výstavby na „zelené louce“ pak chybí v oblastech zastavěného území.



Obrázek č. 6: Příklad masivní rezidenční suburbanizace¹⁸

¹⁸ *The Daily Mail UK* [online] 2014 [cit. 10-12-2016] Dostupné z: <http://www.dailymail.co.uk/news/article-2615458/The-hidden-crop-circles-suburbia-Photographer-takes-stunning-pictures-Americas-urban-sprawl-sky.html>

2.2 VÝHODY A NEVÝHODY ZNOVUVYUŽITÍ BROWNFIELDS

V mnoha případech se brownfields nacházejí v relativně atraktivních lokalitách v blízkosti městských center s již existující dopravní a technickou infrastrukturou. Při jejich znovuvyužití nejsou potřeba zábory zemědělské půdy a nedochází tak k plýtvání přírodními zdroji.

Využitím brownfields investor projeví kladný vztah k životnímu prostředí, což může zlepšit jeho image. Je také možné využít stávajících budov, přičemž se často jedná o architektonicky cenné industriální objekty. To ovšem v případě památkově chráněných objektů může znamenat i překážku pro daný investorský záměr.

Regenerace brownfields bezpochyby vede ke zlepšení kvality života místního obyvatelstva, ať už se jedná o vznik nových pracovních příležitostí, služeb, bydlení nebo například veřejné zeleně. To vše přispívá ke zlepšení atraktivity a tím pádem i rozvoji dané oblasti.

Naproti tomu existuje velké množství bariér bránících jejich znovuvyužití. Jedním ze zásadních problémů je fakt, že u více než poloviny brownfields lze očekávat přítomnost ekologických zátěží, jejichž sanace bývá velmi finančně náročná. Mohou zde také být potřebné vyšší náklady na likvidaci zchátralých objektů. Ve většině případů se revitalizace brownfields neobejde bez veřejné podpory.

Další komplikací bývají často nejasné a složité vlastnické vztahy. Velký pozemek či areál například může být rozdělen mezi velké množství vlastníků. Řešení majetkových vztahů může být velmi zdoluhavý proces, který by pro znovuvyužití objektu znamenal velkou překážku.

Příručka Brownfields snadno a lehce vydaná Institutem pro udržitelný rozvoj¹⁹ také jako bariéry znovuvyužití uvádí tyto čtyři oblasti:

- Vzdělání
 - Nedostatečné vzdělání a informovanost, nedostatek zkušeností v konkrétní problematice a jednotlivých oblastech

¹⁹ BERGAT JACKSON Jiřina a kol. *Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. [online]. IURS 2004, dostupné z: <http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Brownfields1.pdf>

- Know-how, koordinace a motivace
 - Nedostačující porozumění rozsahu a jádru problému brownfields a jeho ekonomických a sociálních aspektů
 - Nízká úroveň v politické angažovanosti v opětovném využití znehodnocených území
 - Absence globální strategie pro revitalizaci brownfields
 - Mezery v kooperaci a předávání informací mezi jednotlivými vědními obory, organizacemi a odděleními těchto organizací
 - Nedostatečné know-how v řadách všech osob potenciálně zainteresovaných na využívání brownfields, včetně soukromých investorů, místních orgánů veřejné správy, krajů a ministerstev
- Nástroje politiky
 - Neexistence hodnotných strategií přístupu k problematice
 - Absence jednotného seznamu lokalit a jejich kritických parametrů
 - Chybějící analytické nástroje a zásady pro vytyčení prioritních investic do lokality
 - Nedostatečné fiskální nástroje a podněty
 - Nedokonalé prostředky k vyřešení vlastnických vztahů
 - Neelastické plánovací nástroje
 - Nedostačující nástroje pro vyřešení odpovědnostní problematiky ekologických zátěží
 - Nedostatek opatření k zajištění či překlenutí ekologických závazků
 - Nedostatečná průhlednost a nesnadné vymáhání práva, jestliže jde o právní systém v několika oblastech, jenž souvisí s plánováním, prodejem a využíváním brownfields
 - Absence kritérií pro technické a další výdaje a metody v porovnání s osvědčenými příklady zahraniční praxe
- Širší tržní prostředí
 - Nedostatečná konjunktura a absorpce trhu spojená s nedostatečnou národní konkurenceschopností
 - Nedostatečné využití urbanistické perspektivy, která by se vázala k dlouhodobému veřejnému zájmu a která překračuje rámec nového využití zanedbaného pozemku a klade si otázku: „k jakému účelu?“ To je

totiž příležitost k integraci širokých urbanistických kritérií do tohoto procesu a do definice „životaschopných“ městských center

- „Zelená“, jež by byla využití brownfields dána, by měla být doplněna „červenou“ a omezením pro stavby na zelených loukách a utajené subvence tohoto typu rozvoje by měly být odstraněny

2.3 ZPŮSOBY REGENERACE BROWNFIELDS

Regenerace brownfields obvykle spočívá v rekonstrukci objektu pro účely nového využití. Pokud je ale objekt v tak špatném technickém stavu, že není možné nebo ekonomicky proveditelné jej rekonstruovat, pak má proces regenerace dvě základní fáze, a to:

- fázi rekultivace, spočívající ve vyčištění daného území a obnovení stavu podobného greenfield
- fázi obnovy, která spočívá v uvedení lokality opět k efektivnímu využití

V případě větších areálů se často setkáme s kombinací obou typů regenerace. Pro vysoké náklady a rizika, která jsou spojena s těmito typy projektů, však soukromý sektor nemá o investování do regenerace brownfieldů zájem. Z tohoto důvodu je v případě potřeby vhodné, aby fáze rekultivace (případně celého procesu regenerace) podpořil veřejný sektor tak, aby byl projekt dále komerčně životaschopný.²⁰

V souvislosti s touto problematikou se můžeme setkat i s dalšími pojmy jako jsou:

- revitalizace – obnovení nebo oživení poškozené lokality
- rekultivace – proces, jehož cílem je odstranit z daného území nežádoucí vlivy, způsobené lidskou činností
- sanace – náprava škod způsobených lidských činností
- rehabilitace – proces znovunastolení funkcí a stavební struktury v postižené oblasti

²⁰ MPO, *Národní strategie regenerace brownfieldů*, [online] 2008 [cit. 16-12-2016] s. 4. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

3 BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE

Problematika brownfields v České republice je vázána především na zákon č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, přičemž nejdůležitější roli má část třetí, týkající se územního plánování.

„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudružnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.“²¹

Zákon vymezuje působnost ve věcech územního plánování a příslušným orgánům (obcím, krajům, ministerstvům a případně Ministerstvu obrany) přiděluje pravomoci jako například:

- Pořizovat územní plán (obce, Ministerstvo obrany – pro území vojenských újezdů)
- Pořizovat regulační plán (obce, kraj – v zákonem stanovených případech, Ministerstvo obrany – pro území vojenských újezdů)
- Pořizovat vymezení zastavěného území (obce)
- Pořizovat územně plánovací podklady (obce, kraje)
- Pořizovat zásady územního rozvoje (kraje)
- Pořizovat politiku územního rozvoje a k tomu potřebné územně plánovací podklady (ministerstvo)
- Vykonávat dozor ve věcech územního plánování (ministerstvo)

²¹ Zákon č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

3.1 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Základními nástroji územního plánování podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti jsou:

- územně plánovací podklady
- územně plánovací dokumentace

*„Územně plánovací podklady tvoří analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území“.*²²

Politika územního rozvoje je nástroj územního plánování celostátního rozsahu, pořizovaný Ministerstvem pro místní rozvoj. Slouží zejména ke koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů. Stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování, stanovuje rámcové úkoly pro navazující územně plánovací činnost a pro stanovování podmínek pro předpokládané rozvojové záměry.²³

Územně plánovací dokumentaci tvoří:

- zásady územního rozvoje
- územní plán
- regulační plán

Zásady územního rozvoje jsou nástrojem územního plánování na úrovni krajů a jsou nadřazeny územním plánům obcí. Stanovují obecná pravidla pro rozvoj daného území a rovněž rozvojové záměry nadmístního významu.²⁴

Územní plán je zásadním dokumentem pro rozvoj sídel a změny v krajině. Vychází ze zásad územního rozvoje a politiky územního rozvoje. Řeší budoucí podobu a funkční využití

²² Zákon č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

²³ MMR, *Politika územního rozvoje České republiky* [online] 2012 [cit. 7-1-2017]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>

²⁴ Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. *Zásady územního rozvoje* [online]. 2016 [cit. 12-2-2017]. Dostupné z: www.iprpraha.cz/clanek/46/zasady-uzemniho-rozvoje

všech ploch ve správním území obce. Obsahuje mimo jiné vymezení zastavěného území, základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně, koncepci uspořádání krajiny, podmínky pro využití ploch apod.

Regulační plán se zpracovává pro část území obce nebo městské části. Používá se v případech, kdy je řešené území složité a pro vymezení jeho stavu nestačí územní plán. Může zacházet do velkých podrobností a stanovit přesný charakter stavebního rozvoje.²⁵ Obsahuje vymezení řešeného území, podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu a další.

3.2 POLITIKY A STRATEGIE NA PODPORU REGENERACE BROWNFIELDS

Na úrovni České republiky existuje hned několik strategických a plánovacích dokumentů, které se přímo či nepřímo dotýkají i problematiky brownfields. V následujících kapitolách jsou stručně popsány nejrelevantnější z nich.

3.2.1 Národní strategie regenerace brownfieldů

Jednou z hlavních organizací působících v oblasti problematiky brownfields v České republice je již zmíněná agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Ta v letech 2005–2007 zpracovala Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfields, na jejímž základě poté v roce 2008 pod záštitou Ministerstva průmyslu a obchodu vznikl dokument Národní strategie regenerace brownfieldů.

*„Vizi Národní strategie regenerace brownfieldů je celkové ozdravení území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení a krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek“.*²⁶

²⁵ Portál Občanská společnost [online], [cit. 12-2-2017]. Dostupné z: <http://obcan.ecn.cz/index.shtml?w=u&x=1976528>

²⁶ MPO, Národní strategie regenerace brownfieldů, [online] 2008 [cit. 17-2-2017]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

Strategie také kromě definování cílů a nástrojů veřejné podpory procesu regenerace brownfields stanovuje, které subjekty se budou touto problematikou zabývat a ponesou za ni odpovědnost.

„Resortem odpovědným za řešení problematiky regenerací brownfieldů v ČR je Ministerstvo průmyslu a obchodu společně s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem financí. Ministerstvo průmyslu a obchodu bude tuto činnost koordinovat s ostatními zainteresovanými ministerstvy pomocí meziresortní hodnotitelské komise. Vzhledem k počtu brownfieldů a specifickým podmínkám v jednotlivých regionech ČR je velmi důležitá také spolupráce na regionální a místní úrovni.“²⁷

V roce 2015 proběhla aktualizace této strategie a vznikla Národní strategie regenerace brownfieldů 2016–2020. V současnosti probíhá schvalovací řízení tohoto strategického dokumentu.

Jedním z nástrojů plnění cílů Národní strategie regenerace brownfieldů je Národní databáze brownfieldů. Je veřejně přístupná a obsahuje podrobné informace o konkrétních nemovitostech. Jedná se o největší databázi brownfields v ČR.

Databáze slouží k:

- Evidenci brownfieldů na celém území České republiky
- Výběru lokalit pro jejich budoucí využití a urychlení jejich regenerace
- Jako podklad pro stanovení priorit regenerace, tvorbu regeneračních programů a plánů
- Vytipování objektů pro projekty s veřejnou podporou
- Statistickým účelům²⁸

3.2.2 Strategický rámec Česká republika 2030

Česká republika 2030 je strategický dokument, který stanovuje dlouhodobé priority rozvoje České republiky a vytváří základní rámec pro ostatní strategické dokumenty jak na národní, tak i krajské i místní úrovni. Vznikl aktualizací Strategického rámce udržitelného rozvoje z roku 2010, který tak nahradil.

²⁷ MPO, *Národní strategie regenerace brownfieldů*, [online] 2008 [cit. 17-2-2017]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

²⁸ CzechInvest, *Národní databáze brownfieldů* [online] 2008 [cit. 26-2-2017]. Dostupné z: <http://old.brownfieldy.cz/informace-o-projektu>

„Strategický rámec Česká republika 2030 je součástí úsilí o udržitelný rozvoj Evropské unie a zároveň příspěvkem České republiky k naplňování globálních Cílů udržitelného rozvoje přijatých Organizací spojených národů v roce 2015.“²⁹

Tento dokument se zabývá šesti klíčovými oblastmi udržitelného rozvoje, jimiž jsou:

- Lidé a společnost
- Hospodářský model
- Odolné ekosystémy
- Obce a regiony
- Globální rozvoj
- Dobré vládnutí

Formou SWOT analýzy každé z těchto oblastí sleduje jejich současný stav, možné příležitosti a případné hrozby. Následně pak každé oblasti určuje strategické i specifické cíle. Podkladem pro řešení klíčových oblastí byla podrobná analýza rozvoje, která tvoří přílohu strategického rámce.

Problematika brownfields se týká především oblasti čtvrté – obce a regiony. Regenerace a revitalizace brownfields spolu se snížením záborů zemědělské půdy tvoří jeden ze strategických cílů této oblasti.

3.2.3 Státní politika životního prostředí

Státní politika životního prostředí České republiky 2012 – 2020 je strategický dokument Ministerstva životního prostředí, který vymezuje plán na realizaci efektivní ochrany životního prostředí v České republice do roku 2020.

„Hlavním cílem je zajistit zdravé a kvalitní životní prostředí pro občany žijící v České republice, výrazně přispět k efektivnímu využívání veškerých zdrojů a minimalizovat negativní dopady lidské činnosti na životní prostředí, včetně dopadů přesahujících hranice státu, a přispět tak k zlepšování kvality života v Evropě i celosvětově.“³⁰

²⁹ Vláda České republiky [online], 2017 [cit. 26-2-2017]. Dostupné z: <https://www.vlada.cz/cz/ppov/udrzitelny-rozvoj/cr-2030/uvodni-stranka-144714>

³⁰ MŽP, Státní politika životního prostředí České republiky 2012-2020 [online], 2016 [cit. 26-2-2017]. Dostupné z: [https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/statni_politika_zivotniho_prostredi/\\$FILE/SOPSZP-Aktualizace_SPZP_2012-2020-20161123.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/statni_politika_zivotniho_prostredi/$FILE/SOPSZP-Aktualizace_SPZP_2012-2020-20161123.pdf)

Tento dokument vychází ze zhodnocení současného stavu životního prostředí a jeho předpokládaného vývoje, ze závazků vyplývajících z legislativy EU a nejdůležitějších závazků z mnoha environmentálních smluv ČR.

Od těchto parametrů se odvíjí stanovené priority a cíle, které jsou rozdělené podle míry urgency. Jednou z priorit v oblasti ochrany přírody a krajiny je zlepšování kvality prostředí v sídlech, kam problematika brownfields spadá. Jedním z konkrétních cílů je posílení regenerace brownfieldů s pozitivním vlivem na kvalitu prostředí v sídlech, který je dle urgency zařazen mezi důležité cíle, především střednědobého a dlouhodobého charakteru. Podpora využívání brownfieldů však figuruje v mnoha dalších oblastech Státní politiky životního prostředí jako je například omezování trvalých záborů zemědělské půdy.

Tabulka č. 1: Příklad struktury Státní politiky Životního prostředí

Tematická oblast	Strategický cíl/priorita	Specifický cíl
3. Ochrana přírody a krajiny	3.3 Zlepšení kvality prostředí v sídlech	3.3.1 Zlepšení funkčního stavu zeleně v sídlech 3.3.2 Posílení regenerace brownfieldů s pozitivním vlivem na kvalitu prostředí v sídlech 3.3.3 Zlepšení hospodaření se srážkovou vodou v sídelních útvarech

Tabulka č. 2: Opatření a nástroje k dosažení cíle Posílení regenerace brownfieldů

3.3.2	Posílení regenerace brownfieldů s pozitivním vlivem na kvalitu prostředí v sídlech			
#	Opatření a nástroje	Gesce	Spolugesce	Termín
3.3.2.1	Podporovat revitalizaci (regeneraci) brownfieldů v zastavěném území sídel s ohledem na komplexní potřeby územního rozvoje a požadavky na kvalitu životního prostředí	MPO	MMR, MŽP	Průběžně
3.3.2.2	Realizovat funkční plochy či prvky zeleně v rámci každého z podpořených projektů revitalizace (regenerace) brownfieldů v návaznosti na urbanistickou strukturu sídel	MPO	MŽP, MMR, územní samospráva	Průběžně
3.3.2.3	Podpora výstavby na plochách brownfieldů	MPO	MMR	Průběžně
3.3.2.N.1	Sledovat a vyhodnocovat účinnost zákona o ochraně ZPF ve vztahu k využívání méně kvalitních půd a brownfieldů pro realizaci investičních záměrů	MŽP	MZe, MPO	Průběžně
3.3.2.N.2	Sledovat a vyhodnocovat stav brownfieldů zejména z hlediska jejich počtu, typu, velikostní struktury, majetkoprávních vztahů a ekologického stavu	MPO	MŽP, MMR, MZe	Průběžně
3.3.2.N.3	Aktualizovat Národní strategii regenerace brownfieldů	MPO	MMR, MŽP, MZe, MD	2017

3.2.4 Strategie regionálního rozvoje ČR

Strategie regionálního rozvoje ČR 2014-2020 je základním koncepčním dokumentem v oblasti regionálního rozvoje. Je nástrojem realizace regionální politiky a koordinace působení ostatních veřejných politik na regionální rozvoj.³¹

Strategie obsahuje analýzu regionálních rozdílů, z jejichž výsledků stanovuje cíle, priority a konkrétní opatření pro potřeby regionálního rozvoje. Dokument obsahuje část analytickou, návrhovou a implementační.

Analytická část se zabývá mimo jiné vymezením regionů na rozvojová, stabilizovaná a periferní, nebo vymezením hospodářsky problémových regionů. Návrhová část formuluje dlouhodobou vizi regionálního rozvoje a stanovuje cíle a priority regionální politiky. Třetí, implementační část, stanovuje systém realizace regionálního rozvoje na centrální i regionální úrovni.

Dále je strategie členěna do 4 prioritních oblastí:

- Regionální konkurenceschopnost
- Územní soudržnost
- Environmentální udržitelnost
- Veřejná správa

Revitalizace brownfields je zde řešena především v souvislosti s odstraňováním ekologických zátěží.

³¹ MMR, *Strategie regionálního rozvoje ČR 2014-2020* [online] 2013 [cit. 12-3-2017] Dostupné z: https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/srr_duben_2013.pdf

4 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BROWNFIELDS

Jak již bylo řečeno v předchozích kapitolách, finanční náročnost je jednou z podstatných bariér revitalizace brownfields jak pro municipality, tak pro potenciální investory ze soukromého sektoru. Existuje mnoho možností financování, jejichž vhodnost závisí na typu investora a konkrétním projektu.

Základními způsoby financování revitalizace brownfields jsou:

- Soukromé zdroje
- Veřejné zdroje
- Partnerstvím veřejného a soukromého sektoru (PPP)

Nejjednodušší možností by samozřejmě bylo financování projektu revitalizace samotným soukromým investorem. Investor ze soukromého sektoru však téměř vždy vyžaduje nízké riziko a očekává krátkou dobu návratnosti investice. Taková situace může nastat jen v malém množství případů, kdy se jedná o tzv. projekt s nulovou bilancí.

V ostatních případech nemůže soukromý investor nést veškerá rizika a je proto nutné, aby se do projektu zapojil i veřejný sektor. To může být prostřednictvím obecních či krajských rozpočtů nebo některého ze státních či evropských dotačních programů.

Jednou z možností je také využití veřejných financí díky Partnerství veřejného a soukromého sektoru tzv. PPP (z anglického Public Private Partnership).

„Pojmem PPP se obecně označují formy spolupráce mezi orgány veřejné správy a podnikatelským sektorem za účelem zajištění financování výstavby, obnovy, správy či údržby veřejné infrastruktury nebo poskytování veřejné služby.“³²

Projekty PPP jsou využívány zejména pro odvětví dopravy, zdravotnictví, školství, národní bezpečnost a oblast inovací, výzkumu a vývoje. Existují dva typy PPP projektů, a to:

- PPP smluvní povahy, u nichž je partnerství mezi veřejnoprávním a soukromým sektorem založeno na smluvním spojení formou veřejné zakázky nebo koncese
- PPP institucionální povahy, při nichž veřejnoprávní a soukromý sektor fungují v rámci společně zřízeného subjektu

³² *Portál o veřejných zakázkách* [online] 2012 [cit. 12-3-2017] Dostupné z: <https://www.portal-vz.cz/cs/Spoluprace-a-vymena-informaci/Public-private-partnership>

4.1 DOTAČNÍ TITULY NA PODPORU REGENERACE BROWNFIELDS

Programů finanční podpory souvisejících s problematikou brownfields funguje v současnosti hned několik jak pro municipality, tak pro soukromé investory. Velká část programů je spolufinancována z evropských strukturálních a investičních fondů.

Pro období 2014-2020 jsou to následující operační programy:

- Operační program Doprava
- Integrovaný regionální operační program
- Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost
- Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání
- Operační program Životní prostředí
- Program rozvoje venkova
- Operační program zaměstnanosti
- Operační program Technická pomoc
- Operační program Praha – pól růstu
- Operační program Rybářství

Z těchto se řešením brownfields zabývá operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, operační program Životní prostředí, Integrovaný regionální operační program a Program rozvoje venkova. Dalšími důležitými programy jsou program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů a Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury.

4.1.1 Operační program podnikání a inovace pro konkurenceschopnost OPPIK

Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost je jedním z programů spolufinancovaných z evropských strukturálních a investičních fondů. Celkem bylo pro tento program na období 2014-2020 vyčleněno téměř 120 mld. Kč.³³

Program nabízí možnost získat dotaci ve čtyřech prioritních oblastech, jimiž jsou:

- Rozvoj výzkumu a vývoje
- Podpora podnikání malých a středních firem
- Efektivnější nakládání energií

³³ Informační portál o dotacích pro podnikatele [online] [cit. 12-3-2017]. Dostupné z: <http://www.opik.cz/dotacni-programy>

- Rozvoj informačních a komunikačních technologií

Součástí prioritní osy Podpora podnikání malých a středních firem je program Nemovitosti, který je přímo zaměřen na znovuvyužití brownfields.

*„Cílem programu je usnadňovat malým a středním podnikatelům modernizaci zastaralých, prostorově a technicky nevyhovujících budov pro provádění podporovaných ekonomických činností, nebo jejich nahrazení novými budovami pro podnikání ve všech regionech mimo území hl. m. Prahy“.*³⁴

Garantem programu je Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Agenturou pro podnikání a inovace (API). Program probíhá formou výzev a bylo na něj vyčleněno 3,9 mld. Kč. Výše dotace se odvíjí od velikosti podniku jako stanovené procento způsobilých nákladů.

Podporovanými aktivitami jsou:

- Projekt regenerace zóny
- Projekt rekonstrukce nájemného objektu
- Projekt rekonstrukce objektu

Program nabízí dvě možné formy podpory, a to buď formou dotace nebo poskytnutím finančního nástroje (zvýhodněného úvěru, kapitálové investice, půjčky, příspěvku na pořízení projektové dokumentace apod.).

4.1.2 Operační program Životní prostředí

Garantem tohoto programu je Ministerstvo životního prostředí a je stejně jako předchozí spolufinancován Evropskou unií. Program má podporovat zlepšování kvality ovzduší, vod, odstraňování ekologických zátěží a další. Na problematiku brownfields se zde nahlíží právě z hlediska ekologických zátěží.

*„Hlavním cílem Operačního programu Životní prostředí 2014-2020 je ochrana a zajištění kvalitního prostředí pro život obyvatel České republiky, podpora efektivního využívání zdrojů, eliminace negativních dopadů lidské činnosti na životní prostředí a zmírňování dopadů změny klimatu.“*³⁵

³⁴ CzechInvest, *Program OPPIK Nemovitosti* [online] 2017 [cit. 12-3-2017] Dostupné z: <http://brownfieldy.cz/financi-podpora/opik-program-nemovitosti>

³⁵ MŽP, *Operační program Životní prostředí 2014-2020* [online] [cit. 16-3-2017]. Dostupné z: <http://www.opzp.cz/dokumenty/download/50-10-OPZP%202014-2020.pdf>

Je rozdělen do pěti prioritních os, jimiž jsou:

- Prioritní osa 1: Zlepšování kvality vod a snižování rizika povodní
- Prioritní osa 2: Zlepšování kvality ovzduší v lidských sídlech
- Prioritní osa 3: Odpady a materiálové toky, ekologické zátěže a rizika
- Prioritní osa 4: Ochrana a péče o přírodu a krajinu
- Prioritní osa 5: Energetické úspory

Jedním ze specifických cílů programu, spadajícím pod prioritní osu 3, týkající se zpracování odpadu a ekologických zátěží, je dokončení inventarizace a odstranění staré ekologické zátěže. Pro ten bylo na období 2014-2020 vyčleněno více než 115 400 000 €.

Mezi možné příjemce podpory patří kraje, obce a města, státní podniky, státní organizace, příspěvkové organizace, veřejné výzkumné instituce, nestátní neziskové organizace, vysoké školy a školská zařízení, podnikatelské subjekty, podnikající fyzické osoby a další.

Podporovanými aktivitami jsou:

- Inventarizace kontaminovaných a potenciálně kontaminovaných míst, kategorizace priorit kontaminovaných míst podle závažnosti
- Realizace průzkumných prací, analýza rizik
- Sanace vážně kontaminovaných lokalit³⁶

4.1.3 Integrovaný regionální operační program

Integrovaný regionální operační program 2014-2020 je nástupcem sedmi Regionálních operačních programů a částečně integrovaného operačního programu z předešlého programového období. Garantem programu je Ministerstvo pro místní rozvoj.

„Prioritou programu je umožnění vyváženého rozvoje území, zkvalitnění infrastruktury, zlepšení veřejných služeb a veřejné správy a zajištění udržitelného rozvoje v obcích, městech a regionech.“³⁷

Program je zaměřen na několik specifických cílů, z nichž mnohé se mohou více či méně dotýkat i problematiky brownfields. Prioritními oblastmi programu jsou:

³⁶ *Operační program Životní prostředí* [online] 2015 [cit. 16-3-2017]. Dostupné z: <http://www.opzp.cz/podporovane-oblasti/3-4-dokonciti-inventarizaci-a-odstranit-ekologicke-zateze?id=22>

³⁷ Portál Evropské strukturální a investiční fondy, *Integrovaný regionální operační program – obecná pravidla pro žadatele a příjemce* [online] 2016 [cit. 18-3-2017]. Dostupné z: http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/0214a19a-5d4a-4734-b1b2-7facb47b9f4a/Obecna-pravidla-IROP_vydani-1-9_2-6.2017.pdf?ext=.pdf

- Prioritní osa 1: Konkurenceschopné, dostupné a bezpečné regiony
- Prioritní osa 2: Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů
- Prioritní osa 3: Dobrá správa území a zefektivnění veřejných institucí
- Prioritní osa 4: Komunitně vedený místní rozvoj
- Prioritní osa 5: Technická pomoc

4.1.4 Program rozvoje venkova

Program rozvoje venkova 2014-2020 je program zaměřený na rozvoj venkova a zlepšení stavu životního prostředí obnovou, zachováním a zlepšením ekosystémů souvisejících se zemědělstvím a lesnictvím. Dalšími cíli programu jsou investice pro konkurenceschopnost a inovace zemědělských podniků, podpora vstupu mladých lidí do zemědělství nebo krajinná infrastruktura.³⁸

Podporované oblasti jsou členěny do šesti priorit:

- Podpora předávání poznatků a inovací v zemědělství, lesnictví a venkovských oblastech
- Zvýšení životaschopnosti zemědělských podniků a konkurenceschopnosti všech druhů zemědělské činnosti ve všech regionech a podpora inovativních zemědělských technologií a udržitelného obhospodařování lesů
- Podpora organizace potravinového řetězce, včetně zpracovávání zemědělských produktů a jejich uvádění na trh, podpora dobrých životních podmínek zvířat a řízení rizik v zemědělství
- Obnova, zachování a zlepšení ekosystémů souvisejících se zemědělstvím a lesnictvím
- Podpora účinného využívání zdrojů a podpora přechodu na nízkouhlíkovou ekonomiku v odvětvích zemědělství, potravinářství a lesnictví, která je odolná vůči klimatu
- Podpora sociálního začleňování, snižování chudoby a hospodářského rozvoje ve venkovských oblastech

³⁸ Portál Evropské strukturální a investiční fondy, *Program rozvoje venkova* [online] [cit. 18-3-2017]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/2014-2020/Operacni-programy/Program-rozvoje-venkova>

Pro problematiku brownfields by mohla být relevantní především prioritní osa 2: zvýšení životaschopnosti zemědělských podniků a konkurenceschopnosti všech druhů zemědělské činnosti ve všech regionech a podpora inovativních zemědělských technologií a udržitelného obhospodařování lesů. V rámci této oblasti jsou mimo jiné podporovány investice do zemědělských podniků nebo lesnické infrastruktury.

4.1.5 Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů

Program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů je program Ministerstva průmyslu a obchodu, který se na rozdíl od předchozích zmíněných programů zabývá problematikou brownfields přímo.

„Program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů je zaměřen na revitalizaci a oživení zastaralých a nevyužívaných areálů a jejich přeměnu na průmyslové plochy do 10 ha a objekty pro průmysl a podnikání na území strukturálně postižených krajů (Moravskoslezský, Ústecký, Karlovarský) a hospodářsky problémových regionů dle „Strategie regionálního rozvoje ČR na období 2014–2020“.³⁹

Dotace je určena pro kraje a obce nacházející se na území hospodářsky problémových regionů a území strukturálně postižených krajů a její výše se odvíjí podle velikosti sídla žadatele. Je stanovena jako maximální procento způsobilých výdajů projektu a to pro:

- Sídla do 5000 obyvatel do maximální výše 85 % způsobilých výdajů
- Sídla od 5000 do 25000 obyvatel do výše 80 % způsobilých výdajů
- Sídla nad 25000 obyvatel a kraje do výše 70 % způsobilých výdajů

Program podporuje širokou škálu aktivit, zejména pak:

- Regenerace brownfieldů a jejich přeměnu na nově zregenerované podnikatelské plochy do velikosti 10 ha (nepočítaje v to výdaje na odstranění ekologických zátěží)
- Rekonstrukce objektů do užité plochy 500 m² a související technickou a dopravní infrastrukturu, která tvoří s objektem jeden funkční celek
- Odstranění nevyužívaných staveb, výstavbu páteřní infrastruktury a provedení nezbytných terénních úprav
- Opravy technicky nevyhovujících nemovitostí včetně příslušné infrastruktury
- Přípravné a inženýrské práce spojené s projektem

³⁹ MPO, *Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů* [online] 2016 [cit. 18-3-2017]. Dostupné z: <http://brownfieldy.cz/wp-content/uploads/2017/07/P%C5%99%C3%ADloha-1-Dokumentace-programu-Brownfieldy.pdf>

- Výkupy nemovitostí v lokalitách typu brownfield

Projekt také musí splňovat několik kritérií jako například, že řešený pozemek musí ležet mimo záplavové území, nesmí být ve střetu s ochrannými pásmy apod.

4.1.6 Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury

Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury poskytuje finanční podporu obcím, krajům a státním organizacím v projektech týkajících se výstavby či rozvoje podnikatelských nemovitostí a regenerace brownfieldů včetně příslušné infrastruktury.

Pro potřeby tohoto programu se za podnikatelskou nemovitost považuje pozemek nebo budova včetně příslušné infrastruktury, která je určená k podnikání, zahrnující průmyslové zóny a podnikatelské objekty (například výrobní hala, administrativní budova apod.).

„Cílem Programu je zajistit podmínky pro realizaci projektů v oblasti zpracovatelského průmyslu, strategických služeb a technologických center a tím přispět k posílení hospodářského a regionálního rozvoje a vytvořit předpoklady pro vznik nových pracovních míst prostřednictvím zvyšování konkurenceschopnosti investičního prostředí zejména v hospodářsky slabých či strukturálně postižených regionech.“⁴⁰

Příjemcem podpory mohou být obce, svazky obcí, kraje, státní podniky, státní příspěvkové organizace i organizační složky státu. Program nabízí tři možnosti poskytování podpory, a to formou:

- Dotace
- Návratné finanční výpomoci
- Převodu pozemku ve vlastnictví státu příjemci podpory

Pro možnost získání dotace musí projekt splňovat několik podmínek. Jedním z kritérií je například velikost území průmyslové zóny, které musí být větší než 5 ha. Ta se také nesmí nacházet v blízkosti staveb, jejichž stav by po dokončení projektu mohl bránit jejímu efektivnímu využití. Dále žadatel o podporu nesmí být odpovědný za stav vyžadující regeneraci.

⁴⁰ CzechInvest, Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury [online] 2017 [cit. 26-3-2017]. Dostupné z: <http://brownfieldy.cz/financni-podpora/program-na-podporu-podnikatelskych-nemovitosti-a-infrastruktury>

Výše podpory je stejně jako u předchozího programu stanovena jako maximální procento z celkových způsobilých nákladů. To se ovšem liší v závislosti na typu projektu. Je stanoveno takto:

- V případě projektu výstavby, rozvoje a regenerace průmyslové zóny maximálně 75 % z celkových způsobilých výdajů
- V případě projektu rozvoje, výstavby a regenerace strategického projektu průmyslové zóny:
 - Maximálně 75 % způsobilých výdajů, nejedná-li se o následující dva případy
 - Maximálně 100 % způsobilých výdajů v případě projektu vyvolané investice, kdy cílem projektu je výstavba, rekonstrukce, zkapacitnění komunikací I. třídy včetně souvisejících dopravních staveb za účelem udržení či zvýšení místního regionálního rozvoje
 - Maximálně 100 % způsobilých výdajů v případě kupní ceny nemovitostí⁴¹

Strategickým projektem rozumíme projekt výstavby, rozvoje či regenerace průmyslové zóny, jehož realizací obecně dojde ke zlepšení podmínek pro umístění staveb na území málo obsazené průmyslové zóny či ke zvýšení kvality nebo velikosti stávající převážně průmyslové zóny nebo projekt, jehož realizací dojde k přeměně brownfieldu na průmyslovou zónu.⁴²

Projektem vyvolané investice je projekt, jehož předmětem mohou být výhradně vyvolané investice do veřejné infrastruktury, které jsou nezbytné pro rovnovážný územní rozvoj dané oblasti.⁴³

⁴¹ CzechInvest, *Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury – pravidla programu* [online] 2016 [cit. 26-3-2017]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/pravidla-programu-srpen-2016-4874-cz.pdf>

⁴² CzechInvest, *Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury – pravidla programu* [online] 2016 [cit. 27-3-2017]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/pravidla-programu-srpen-2016-4874-cz.pdf>

⁴³ CzechInvest, *Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury – pravidla programu* [online] 2016 [cit. 27-3-2017]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/pravidla-programu-srpen-2016-4874-cz.pdf>

5 BROWNFIELDS VE MĚSTĚ BRNĚ

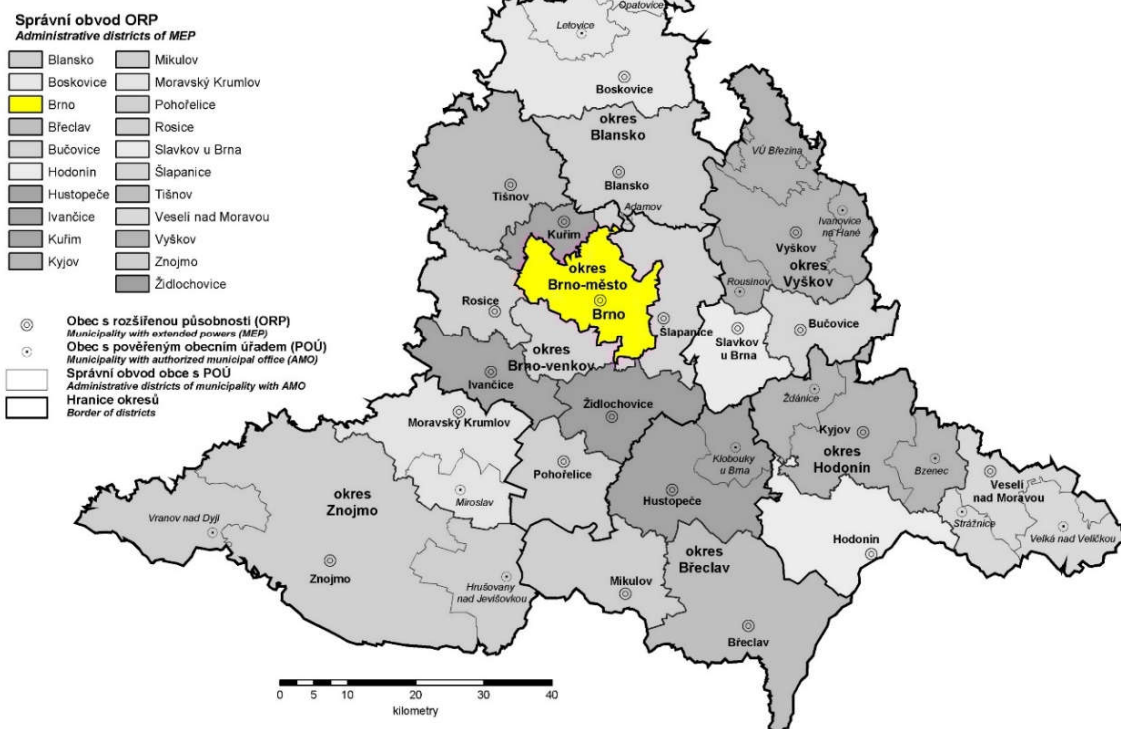
Problematika brownfields se týká celé České republiky, ať už se jedná o malé obce či největší města. Nevyhne se jí tedy ani město Brno, kterým se tato diplomová práce zabývá.

5.1 MĚSTO BRNO

Statutární město Brno je rozlohou i počtem obyvatel druhým největším městem České republiky. Je krajským městem Jihomoravského kraje a sídlem mnoha důležitých úřadů a institucí (například Nejvyšší soud České republiky, Nejvyšší státní zastupitelství nebo Kancelář veřejného ochránce práv). Podle Českého statistického úřadu na území města Brna žije téměř třetina obyvatel celého kraje – téměř 380 000 (k 1.1.2017).

Město tvoří samostatný okres Brno-město a je členěno na 29 samosprávných městských částí. Nejlidnatější z nich je Brno-Střed, následované částmi Brno-Sever, Brno-Bystrc a Brno-Královo Pole.

Administrativní členění Jihomoravského kraje
Administrative breakdown of the Jihomoravský Region



Obrázek č. 7: Administrativní členění Jihomoravského kraje ⁴⁴

⁴⁴ Český statistický úřad, vlastní úprava <https://www.czso.cz/csu/czso/mapy-a-kartogramy1361>

Město leží na soutoku řek Svitavy a Svratky v nadmořské výšce 190–425 m n.m. Z jižní strany přechází do jihomoravské nížiny a z ostatních stran je obklopeno zalesněnými kopci Brněnské vrchoviny.

Historie města sahá až k 5. – 7. století n. l., kdy se zde nacházelo první historicky doložené slovanské osídlení. Městská práva byla Brnu udělena v polovině 13. století. Tehdy byl také založen hrad Špilberk. V průběhu dějin bylo Brno několikrát obléháno husity, Švédy i Prusy, později zde přebýval Napoleon Bonaparte se svým vojskem. Počátkem 19. století došlo k železničnímu propojení města s Vídní.

V roce 1919 se k městu připojilo 23 okrajových obcí a počet jeho obyvatel se téměř zdvojnásobil. V roce 1939 bylo obsazeno německými vojsky a roku 1945 osvobozeno vojsky Rudé Armády. Po převratu v roce 1948 Brno pozbylo na významu, jelikož vše bylo centralizováno a řízeno z Prahy. Brno se postupně stalo sídlem dříve Brněnského, později Jihomoravského kraje.⁴⁵

V Brně je mnoho historických památek z dob gotiky, renesance, baroka i secese. Především v historickém jádru města lze nalézt velké množství kostelů, paláců apod. Dominantami historického centra města je Katedrála sv. Petra a Pavla a hrad Špilberk.

Severně od historického jádra se rozkládá kompaktní zástavba obytných domů a vil z 19. až 20. století. Na okrajích města se pak nachází povětšinou sídliště panelových domů z druhé poloviny 20. století, ale také mnoho moderních budov a areálů. Jih města je poměrně energeticky se rozvíjející oblastí především kancelářských budov.

Ve městě působí celá řada kulturních institucí a koná se zde mnoho kulturních i sportovních akcí. Nachází se zde více než 30 fakult soukromých i veřejných vysokých škol, díky čemuž je ve městě dostatek kvalifikované pracovní síly.

Z ekonomického hlediska hrála při vývoji města důležitou roli jeho výhodná poloha na křižovatce obchodních cest. V moderní historii pak navazoval výrazný rozvoj obchodu a průmyslu, především strojírenského a textilního. Příkladem tradiční firmy může být Královopolská strojírna, Zbrojovka Brno, Mosilana, Vlněna či Zetor. Po roce 1989 však většina velkých průmyslových podniků postupně zanikla nebo se transformovala a zaměřila

⁴⁵ *Průvodce Brnem* [online] 2014 [cit. 31-3-2017] Dostupné z: <http://www.pruvodcebrnem.cz/brno>

se především na lehký průmysl. I díky tomu se v Brně nachází velké množství brownfields. V současné době nabývá na významu především logistika a služby.⁴⁶

5.2 MĚSTO BRNO A BROWNFIELDS

Město Brno přistupuje k problematice brownfields velmi zodpovědně. Důraz na jejich regeneraci je kladen v mnoha koncepčních a strategických dokumentech na úrovni kraje i samotného města. Jako základní nástroje pro řešení této problematiky městu Brnu slouží územní plán a evidence konkrétních objektů.

Brno má v současné době platný územní plán z 3.11.1994. Od té doby samozřejmě společnost i město samotné prošlo mnohými změnami, a tak byl v roce 2002 schválen záměr pořízení nového Územního plánu města Brna. Proces zpracování nového územního plánu je však dlouhodobou záležitostí, která byla v tomto případě navíc ještě komplikována zrušením v té době platných Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Vzhledem k tomu byly práce na přípravě nového územního plánu přerušeny a mohly pokračovat až po vydání nových Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje v roce 2016.

Návrh nového územního plánu je zpracován ve třech variantách, jejichž koncept musí být v souladu s platnou legislativou a měl by respektovat principy udržitelného rozvoje území.

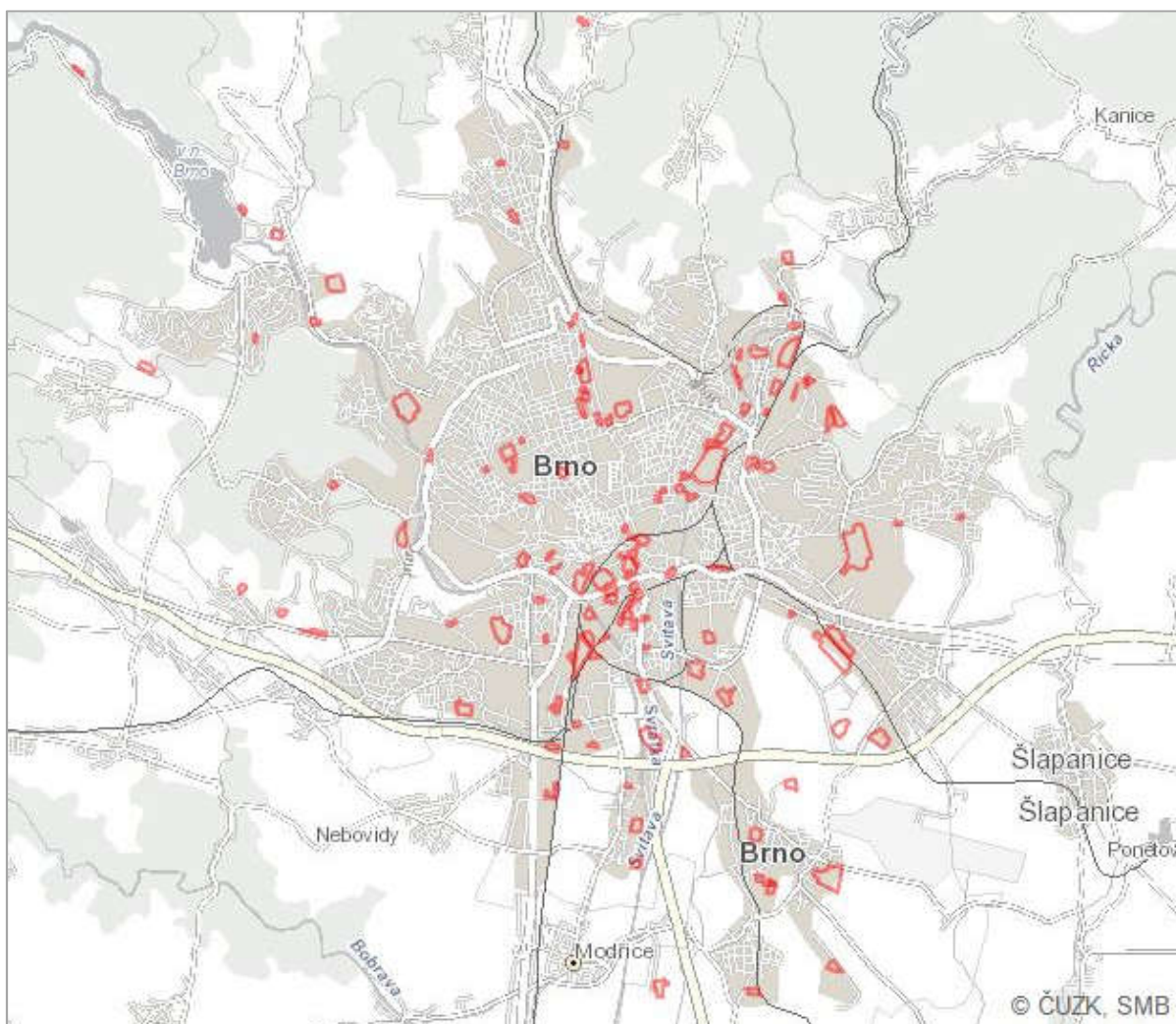
Od roku 2005 město Brno vede evidenci lokalit brownfields, kterou periodicky aktualizuje. Evidence měla původně sloužit pro potřeby tvorby územně analytických podkladů a územního plánu.

„Nícméně problematika brownfields výrazně přesahuje obor územního plánování. Z tohoto důvodu probíhá na oddělení rozvojových lokalit Majetkového odboru Magistrátu města Brna evidence údajů o brownfields, a to nikoli pouze z pohledu územního plánování, ale zejména s ohledem na požadavky na efektivní hospodaření s majetkem města a na širší souvislosti celkového rozvoje Brna.“⁴⁷

Evidence je zpracována formou databáze, do které byly zahrnuty všechny brownfields v zastavěném území města, dosahující rozlohy minimálně 0,5 ha. Databáze je veřejně přístupná online na oficiálních internetových stránkách města Brna ve formě interaktivní mapy.

⁴⁶ *Magazín E15* [online] 2010 [cit. 1-4-2017]. Dostupné z: <http://magazin.e15.cz/bydleni/regiony/brno-z-prumyslove-historie-vyrustaji-nove-moznosti-978915>

⁴⁷ *Brožura BRNO BROWNFIELDS 2015* [online] 2015 [cit. 2-4-2017]. Dostupné z: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields/mmb_brownfields_CZ_2015.pdf



Obrázek č. 8: Mapa rozvojových lokalit města Brna ⁴⁸

V databázi je v současné době evidováno 128 objektů brownfields tvořících dohromady území o celkové ploše 378 ha. Do evidence nejsou zahrnuty pouze zcela nevyužívané objekty, ale i ty, které jsou využívány částečně, tj. do 30 % plošného využití, v mnoha případech i více. Vzhledem k tomu, že se jedná o brownfields se však jde o využití, které není zcela vhodné nebo nepodporuje případný další rozvoj lokality. Na některých z nich již v současné době probíhá proces revitalizace.

Z těchto 128 lokalit se jich nejvíce nachází ve vnějším centru města, kde tvoří plochu o rozloze téměř 200 ha. V okrajové části města se pak nachází brownfields o celkové rozloze zhruba 180 ha. V centrální části je evidována pouze 1 lokalita, a to území navazující na hlavní železniční nádraží o rozloze 0,9 ha.

⁴⁸ Oficiální portál města Brna, mapa rozvojových lokalit [online] Nedatováno [cit. 6-4-2017]. Dostupné z: http://gis5.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_brownfields_public

Největšími v současné době evidovanými brownfields jsou:

- | | |
|--|----------|
| • Uvolňovaná západní část areálu Zetor, a.s. | 26,10 ha |
| • Bývalá Zbrojovka | 22,7 ha |
| • Letecká opravárenská základna Brno | 15,70 ha |
| • Areál AGRO Tuřany | 13,70 ha |
| • Bývalé zemědělské družstvo a zahradnictví Žabovřesky | 13,70 ha |

5.3 PŘÍKLADY REALIZACE BROWNFIELDS V BRNĚ

5.3.1 Galerie Vaňkovka

Nejznámějším příkladem revitalizace brownfield přímo ve městě Brně je bezpochyby obchodní centrum Galerie Vaňkovka, bývalá strojní továrna. Ta byla založena v roce 1865 firmou Wannieck a Phil. Jelínek a sloužila pro výrobu difuzérů a ostatního doplňkového zařízení pro cukrovarnický průmysl.⁴⁹

Kolem roku 1902 došlo k fúzi společnosti s První brněnskou strojárnou a byla zahájena výroba parních turbín. V roce 1930 byla výroba přesunuta do areálu První brněnské strojárny na Olomoucké ulici. Areál Vaňkovky byl uzavřen a roku 1936 prodán České zbrojovce Brno.⁵⁰

V následujících letech se zde vystřídalo množství majitelů i způsobů využití. Posledním majitelem byla firma Zetor, která areál využívala pro výrobu motorových skříní traktorů, ta však byla v roce 1988 přesunuta do Líšně a areál zůstal nevyužit. Od roku 1996 připadla továrna do vlastnictví Fondu národního majetku.⁵¹

Důležitým milníkem byl rok 1992, kdy byl areál Vaňkovky zapsán na seznam kulturních památek. O dva roky později vznikla nadace Vaňkovka, následovaná v roce 1998 Občanským sdružením Vaňkovka, jež usilovalo o záchranu a nové využití areálu. V roce 2000 se Vaňkovka stala majetkem města a následně městské rozvojové společnosti Jižní centrum Brno a.s. V témže roce představila firma ECE městu svůj záměr vystavět zde obchodně-společenské centrum.⁵²

⁴⁹ Brožura *BRNO BROWNFIELDS 2013* [online] 2013 [cit. 10-4-2017]. Dostupné z: http://www.bрно.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields_2013_CZ.pdf

⁵⁰ *Brněnské komunikace* [online] 2016 [cit. 10-4-2017]. Dostupné z: <https://www.bkom.cz/nase-projekty/revitalizace-brownfields-vankovka-11>

⁵¹ Brožura *BRNO BROWNFIELDS 2013* [online] 2013 [cit. 10-4-2017]. Dostupné z: http://www.bрно.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields_2013_CZ.pdf

⁵² *Galerie Vaňkovka* [online] 2012 [cit. 14-7-2017]. Dostupné z: http://www.galerie-vankovka.cz/cz/historie_vankovky

V listopadu 2003 započala demolice nevyhovujících objektů areálu. Z historického areálu zůstaly stát pouze dvě budovy, a to strojírenská hala a úřední budova. Hlavní část jádrovny a fasáda slévárny byla zakomponována do projektu nové budovy nákupního centra.

Celý areál po více jak 100 letech trpěl značnou ekologickou zátěží, bylo tedy nutné odtěžit kontaminovanou zeminu a odstranit vlhkost a kontaminaci ze zdiva.⁵³ V březnu 2004 proběhlo oficiální položení základního kamene a v roce 2005 byla nákupní Galerie Vaňkovka slavnostně otevřena veřejnosti.



Obrázek č. 9: Hala strojírní před rekonstrukcí⁵⁴



Obrázek č. 10: Objekt slévárny před rekonstrukcí⁵⁵

Za projektem obchodní galerie stojí německá společnost ECE. Celková investice na objekt Galerie Vaňkovka dosáhla výše cca 3 mld. Kč. Díky výtěžku z prodeje pozemků pro stavbu firmě ECE byly zajištěny prostředky pro rekonstrukci ostatních objektů areálu – bývalé strojírní a správní budovy.⁵⁶

⁵³ RRAJM, Případové studie regenerace brownfieldů 2012 [online] 2012 [cit. 13-4-2017]. Dostupné z: http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2012_bf_publicace.pdf

⁵⁴ RRAJM, Případové studie regenerace brownfieldů 2012 [online] 2012 [cit. 13-4-2017]. Dostupné z: http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2012_bf_publicace.pdf

⁵⁵ RRAJM, Případové studie regenerace brownfieldů 2012 [online] 2012 [cit. 13-4-2017]. Dostupné z: http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2012_bf_publicace.pdf

⁵⁶ RRAJM, Případové studie regenerace brownfieldů 2012 [online] 2012 [cit. 13-4-2017]. Dostupné z: http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2012_bf_publicace.pdf



Obrázek č. 11: Pohled na novou budovu z ulice Dorných ⁵⁷



Obrázek č. 12: Pohled na budovu bývalé strojírny, dnes Fait Gallery ⁵⁸



Obrázek č. 13: Pohled z ulice Plotní ⁵⁹

5.3.2 Polyfunkční objekt DORN

Dvanáctipodlažní polyfunkční dům Dorn leží v těsné blízkosti nákupní galerie Vaňkovka, mezi ulicemi Dorných a Plotní. V této lokalitě se v minulosti nacházelo několik vybydlených a zdevastovaných domů. Mnoho z nich bylo strženo ještě před plánovanou revitalizací a pozemky po jejich odstranění zůstaly neudržované a zarůstaly náletovou vegetací.

V průběhu roku 2013 proběhla demolice zbývajících objektů při ulici Plotní a ulici Dorných, čímž vznikla volná plocha o rozloze cca 0,5 ha a stavba mohla započít.⁶⁰ Se stavbou v této lokalitě se počítalo již v roce 2008 a původně se mělo jednat o objekt hotelu.

⁵⁷ K4 Architects & engineers [online] 2015 [cit. 13-4-2017]. Dostupné z: <http://www.k4.cz/galerie-vankovka/t1064>

⁵⁸ Průvodce Brnem [online] 2017 [cit. 13-4-2017]. Dostupné z: <http://www.pruvodcebrnem.cz/galerie-vankovka>

⁵⁹ Zpravodajský server Zlin.cz [online] 2013 [cit. 13-4-2017]. <http://zlin.cz/510703n-galerie-vankovka-vlajkova-lod-moderniho-brna>

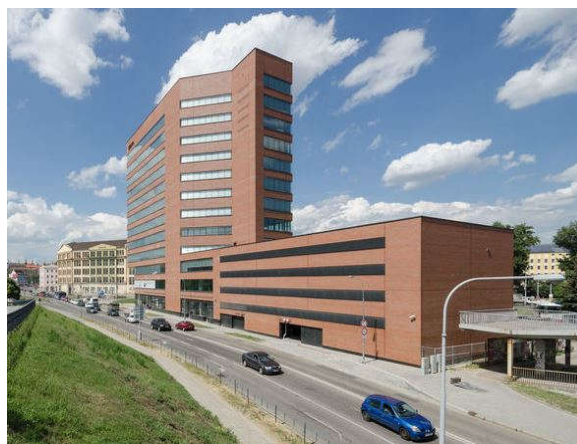
⁶⁰ Brožura BRNO BROWNFIELDS 2013 [online] 2013 [cit. 15-4-2017]. Dostupné z: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields_2013_CZ.pdf

Z důvodu ekonomické krize však investor od tohoto záměru ustoupil a rozhodl se pro výstavbu polyfunkčního objektu.⁶¹

Architektonické řešení objektu má respektovat průmyslovou historii lokality a díky cihelnému plášti navazuje na budovu sousední Fait Gallery a nákupní galerie Vaňkovka. Projekt byl opět financován soukromým investorem – firmou CAMASTRO a.s. Stavba byla dokončena v roce 2016.



Obrázek č. 14: Polyfunkční objekt Dorn, pohled od Vaňkovky⁶²



Obrázek č. 15: Polyfunkční objekt Dorn, pohled ze spodní části ulice Plotní⁶³

5.3.3 Sportovní areál Hněvkovského

Sportovní areál Hněvkovského se nachází na území podél řeky Svratky v městské části Brno-Jih. Vznikl postupně na pozemcích Technické a zahradní správy města Brna využívaných pro zahradnictví a sadovnictví. Velkou část těchto pozemků zabíraly skleníky a další pěstební plochy.

Prvotním počinem revitalizace území byla v roce 2007 stavba městského baseballového stadionu v jižní části oblasti, při ulici Sokolova. Poté, co zde ukončila činnost Veřejná zeleň města Brna, připadl areál do správy městské části Brno-Jih. V roce 2008 byla zpracována urbanistická studie a bylo rozhodnuto o budoucím využití areálu pro sportovní, rekreační a další volnočasové aktivity. Současně byla provedena likvidace skleníků a odstranění náletové vegetace. Následně zde postupně začala vznikat jednotlivá sportoviště. V průběhu roku 2010

⁶¹ *Magazín Skypaper* [online] 2014 [cit. 15-4-2017]. Dostupné z: <http://skypaper.cz/novinky/v-brne-zacala-vyrustat-vyskova-budova-dorn/>

⁶² *Archiweb* [online] 2016 [cit. 15-4-2017]. Dostupné z: <http://www.archiweb.cz/buildings.php?type=&action=show&id=5103>

⁶³ *Archiweb* [online] 2016 [cit. 15-4-2017]. Dostupné z: <http://www.archiweb.cz/buildings.php?type=&action=show&id=5103>

došlo k otevření víceúčelového hřiště a fotbalového tréninkového hřiště. Důležitým krokem bylo vybudování lávky přes řeku Svratku a propojení areálu s cyklostezkou na druhém břehu.

Rekonstrukcí původních objektů vzniklo mimo jiné zázemí pro fotbalisty. Zajímavým řešením byla přestavba bývalé kotelny, ve které je dnes umístěna lezecká stěna. Přilehlý komín byl opatřen schodištěm s ochozem a dnes slouží jako vyhlídková věž.

Vzhledem k velké rozloze oblasti (zhruba 17 ha) zde mohlo být umístěno velké množství sportovišť. Kromě již zmíněných jsou to tenisové kurty, víceúčelová hřiště, skatepark, in-line a BMX dráha apod. V roce 2014 areál doplnilo také přírodní koupaliště tzv. Biotop, nacházející se na druhém břehu řeky Svratky vedle golfového klubu. V současnosti je sportovní areál Hněvkovského největším sportovním areálem v Brně.



Obrázek č. 16: Baseballový stadion a hřiště ⁶⁴



Obrázek č. 17: Bývalé skleníky ⁶⁵

⁶⁴Server Aktuálně.cz [online] 2014 [cit. 16-4-2017]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/regiony/jihomoravsky/sportovni-areal-hnevkovskeho/r~89658eceb3611e3a78e0025900fea04/>

⁶⁵ Brožura BRNO BROWNFIELDS 2013 [online] 2013 [cit. 16-4-2017]. Dostupné z: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields_2013_CZ.pdf

6 NÁVRH ŘEŠENÍ VYBRANÉHO BROWNFIELDU

Následující kapitoly se týkají návrhu nejlepšího možného využití vybraného brownfieldu na území města Brna – území bývalého hotelu Metropol (dále jen „brownfield Metropol“). Řešený brownfield se nachází jihovýchodně od historického centra města v městské části Brno-Střed, v severní části katastrálního území Trnitá.



Obrázek č. 18 Umístění řešeného brownfieldu ⁶⁶

6.1 POPIS A HISTORIE LOKALITY

Katastrální území Trnitá, v němž se řešení brownfield nachází, je součástí dvou městských částí. Menší plochou zasahuje do městské části Brno-Jih, zbylé území spadá pod Brno-Střed, kde se také nachází řešené pozemky.

Svůj název toto území převzalo od tehdejší předměstské osady Trnitá (též německy nazývané Dörrnössel), soustředěné podél stejnojmenné ulice. K městu Brnu byla Trnitá připojena v roce 1850. Původní obytná zástavba osady se však do současnosti nedochovala. V období socialismu byla část chátrajících objektů zbořena pro svůj špatný stav, část musela ustoupit stavbě Ústředního autobusového nádraží Zvonařka.

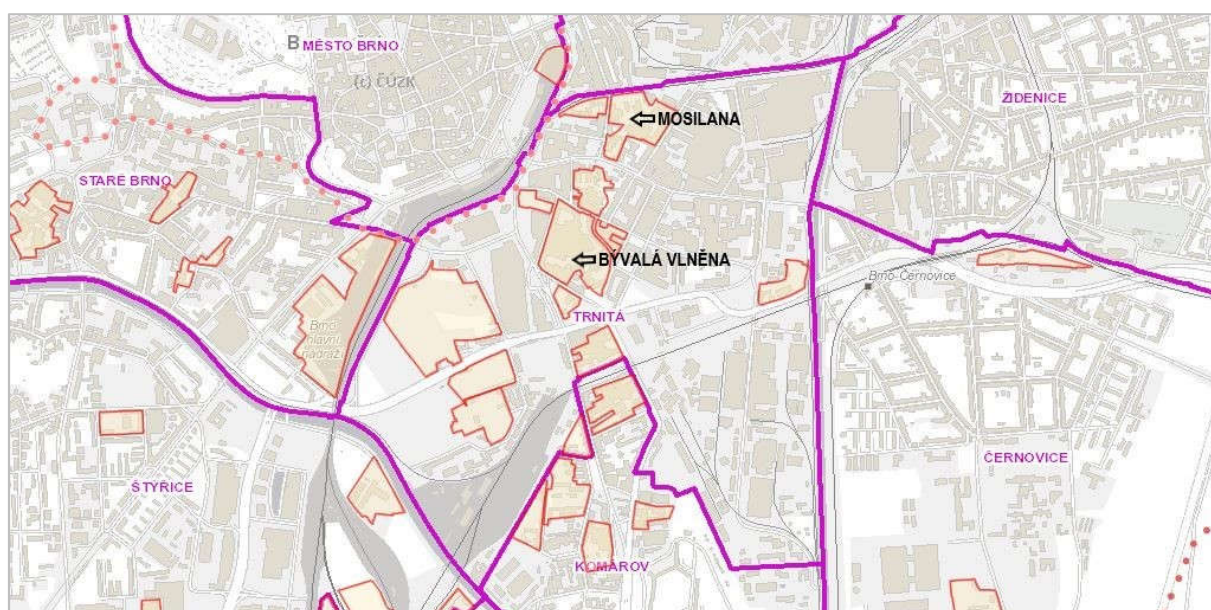
⁶⁶ Mapa rozvojových lokalit Brno [online] Nedatováno [cit. 24-6-2017]. Dostupné z: http://gis5.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_brownfields_public

připravována nová výstavba komplexu kancelářských i bytových objektů. Přestože dnes zde již nefunguje žádný z těchto podniků, území si zachovalo svůj industriální charakter.

Jelikož město Brno prošlo v průběhu 20. století hned dvěma zásadními katastrálními reformami, současné katastrální území Trnitá se od původního podstatně liší. Dnešní hranice území byly vymezeny až druhou katastrální reformou v letech 1966-1969.

Současná hranice katastrálního území probíhá kolem železniční tratě procházející hlavním nádražím až k místu, kde se kříží s řekou Svatkou. Tam lemuje její ná břeh až po území Dolního (Rosického) nádraží, kde sousedí s k.ú. Komárov. Následně pokračuje k řece Svitavě, podél které prochází zpět k železniční trati.

Téměř všechna bytová zástavba je situována v severní části území, podél ulic Křenová a Mlýnská. Tam je také soustředěna většina objektů občanské vybavenosti a služeb. Největší koncentrace služeb a obchodů se ale nachází stranou od oblasti bytové zástavby, v objektu obchodního domu Tesco (dřívějšího Prioru) a nákupní galerii Vaňkovka.



Obrázek č. 20: Mapa rozvojových lokalit s vyznačením hranic katastrálního území Trnitá⁶⁹

⁶⁹ Mapa rozvojových lokalit Brno [online] Nedatováno [cit. 8-7-2017]. Dostupné z: http://gis5.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_brownfields_public

Ve východní části území, především podél řeky Svitavy jsou soustředěny plochy pro výrobu a skladování. Jedná se především o menší výrobní nebo skladovací objekty, ale nachází se zde i několik velkých výrobních areálů, jako například areál firmy Šmeral Brno a.s. vyrábějící tvářecí stroje nebo Brněnské papírny.

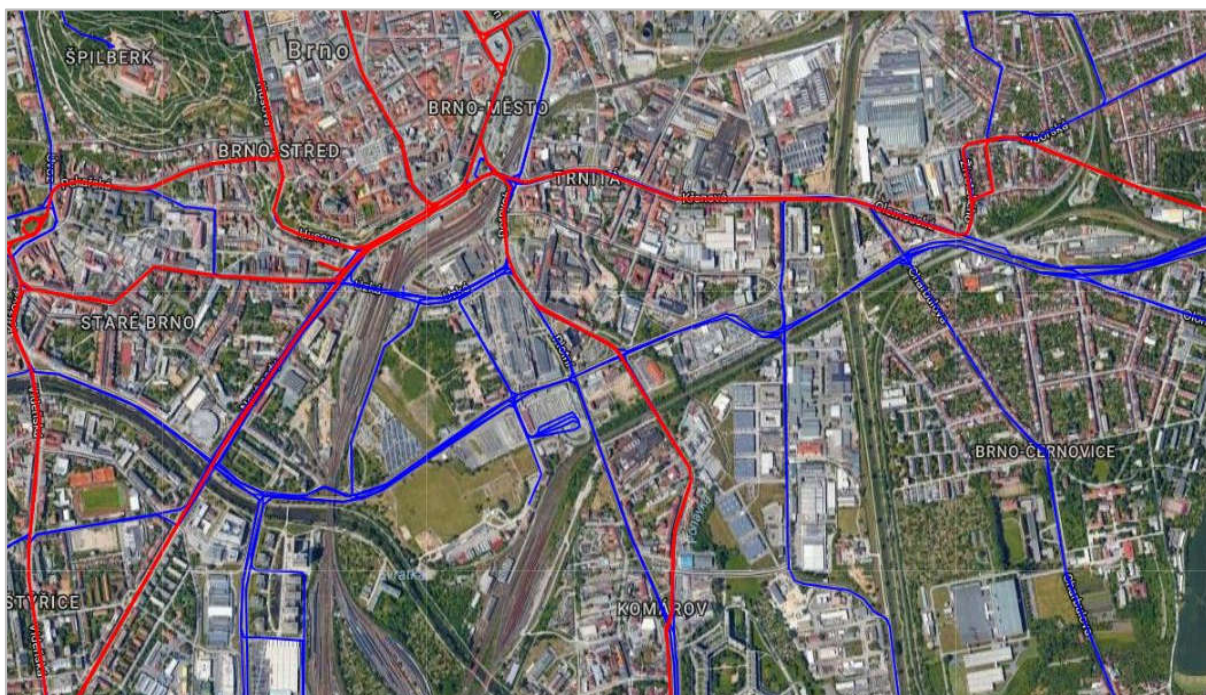
Na jihovýchodě oblasti, při ulici Masná, v nedávné době vznikla nová průmyslová a obchodní zóna Business park Ponávka. Areál vznikl na území bývalých Škrobáren, přičemž bylo zachováno a zrekonstruováno několik historických budov. Jedná se tak v podstatě o další příklad znovuvyužití brownfields. Kromě prostor pro administrativu nebo drobnou průmyslovou výrobu se zde v budoucnu mají nacházet i restaurace, kavárny a drobné služby. V současnosti zde probíhá také výstavba domu pro studentské ubytování.

Do katastrálního území Trnitá spadá také území tzv. Jižního centra, mezi hlavním a Dolním nádražím. To je dlouhodobě nevyužívané zejména pro nejasnosti spojené s plánovaným přesunem hlavního nádraží.

Hlavní dopravní síť oblasti tvoří ulice Dornych, Plotní, Křenová a Úzká, které propojují území s centrem města. Napříč územím ulicemi Opuštěná, Zvonařka a Hladíkova probíhá silnice č. I/42, která tvoří tzv. Velký městský okruh.

Z hlediska dopravy je důležitá i blízkost Hlavního železničního nádraží Brno, které leží na hranicích Trnité a Brna-Střed. Dolní nebo také Rosické nádraží, nacházející se v jihozápadní části území, je využíváno především jako nákladní.

Dopravní obslužnost oblasti zajišťuje systém městské hromadné dopravy. Jedná se především o tramvajové linky na ulicích Křenová a Dornych a několik autobusových linek, které protkávají celou oblast. Na území Trnité se také nachází Ústřední autobusové nádraží Zvonařka, odkud vyjíždějí vnitrostátní i mezinárodní spoje.



Obrázek č. 21: Mapa tramvajových a autobusových linek na území Trnité ⁷⁰

6.2 BROWNFIELD METROPOL

Území tohoto brownfieldu získalo své jméno po kdysi zde stojícím slavném hotelu Metropol. Jedná se o nezastavěné pozemky, které jsou součástí městského bloku ohraničeného ulicemi Dornych, Mlýnská, Přízova a Spálená.

Část tohoto bloku, na rohu ulic Mlýnská a Přízova, je zastavěna cihelnými bytovými domy pravděpodobně z 2. poloviny 19. století. Volné pozemky vznikly v průběhu let demolicemi několika různých objektů.

Jedním z nich byl zmíněný hotel Metropol, jenž se nacházel v západní části řešeného území u ulice Dornych. Hotel vznikl v 2. polovině 20. století přestavbou budovy původního hotelu Central. Hotel byl vyhlášený především díky restauraci, která se nacházela v přízemí a v později přistavěném atriu hotelu. Často se zde konaly svatební hostiny, hudební vystoupení apod. Koncem 90. let byl hotel stržen, údajně z důvodu silného statického poškození.

Další zajímavou stavbou na tomto území byla Velká synagoga na rohu ulic Spálená a Přízova. Ta byla postavena v letech 1853-1855. Jednalo se o třípodlažní, poměrně

⁷⁰ Mapy IDOS [online] 2017 [cit. 8-7-2017]. Dostupné z: <http://mapy.idos.cz/brno>

monumentální stavbu, vystavěnou v novorománském slohu. Stála zde do roku 1939, kdy byla vypálena nacisty a nedlouho poté zbořena.



Obrázek č. 22: Hotel Metropol ⁷¹



Obrázek č. 23: Velká synagoga ⁷²

Od doby demolice těchto staveb uběhlo mnoho let, ale území nikdy nebylo znovu zastavěno a smysluplně využíváno. Na místě synagogy vznikla velká zpevněná plocha, využívaná dříve jako parkoviště. Na pozemku Metropolu pak stálo několik malých, dnes již stržených objektů, sloužících například jako autoservis nebo prodejna nábytku. Zbytek území zůstal nevyužíván a postupně zarostl náletovou vegetací.

V roce 2007 byl uveřejněn záměr firmy TREMON Česká republika s.r.o. na tomto pozemku vystavět polyfunkční dům. Od tohoto záměru však firma pravděpodobně upustila a pozemky následně odkoupil jejich současný majitel.

Řešený brownfield má celkovou rozlohu 5 389 m². Skládá se ze tří pozemků, z nichž dva největší jsou v soukromém vlastnictví firmy Brno Property Development, a.s. Jedná se o pozemek p.č. 1148 o rozloze 1 944 m² a pozemek p.č. 1060/1 o rozloze 3 414 m². Třetí, nejmenší pozemek, má p.č. 1060/2 a rozlohu 31 m². Je obklopený pozemkem p.č. 1060/1 a je ve vlastnictví Statutárního města Brno. Nachází se na něm drobná stavba technické infrastruktury, s nejvyšší pravděpodobností se jedná o vstupní šachtu kolektoru.

⁷¹ Internetová encyklopedie města Brna [online] 2012 [cit. 15-7-2017]. Dostupné z: <https://www.facebook.com/151919454831238/photos/a.163881583635025.33540.151919454831238/503790756310771/?type=3&theater>

⁷² Velká Synagoga, TIC Brno [online] 2016 [cit. 15-7-2017]. Dostupné z: <https://ticbrno.cz/cs/kam-v-brne/brnenske-pruseciky/velka-synagoga>



Obrázek č. 24: Výřez z katastrální mapy s vyznačením řešeného území ⁷³

Pozemek č. 1060/1 podléhá věcnému břemeni vedení. Kromě sítí vedených v kolektoru jím prochází také horkovod.

Tyto pozemky jsou vedeny v evidenci brownfields města Brna pod číslem 3 104 a názvem Bývalý hotel Metropol. Pozemky jsou zde zařazeny do kategorie 3a, tedy jedná se o pozemky pravděpodobně kontaminované, dobře umístěné, na kterých je málo budov nebo budovy žádné. Ekologická zátěž v této lokalitě se předpokládá, avšak na pozemcích nebyly provedeny žádné průzkumné práce a zátěž nebyla potvrzena.

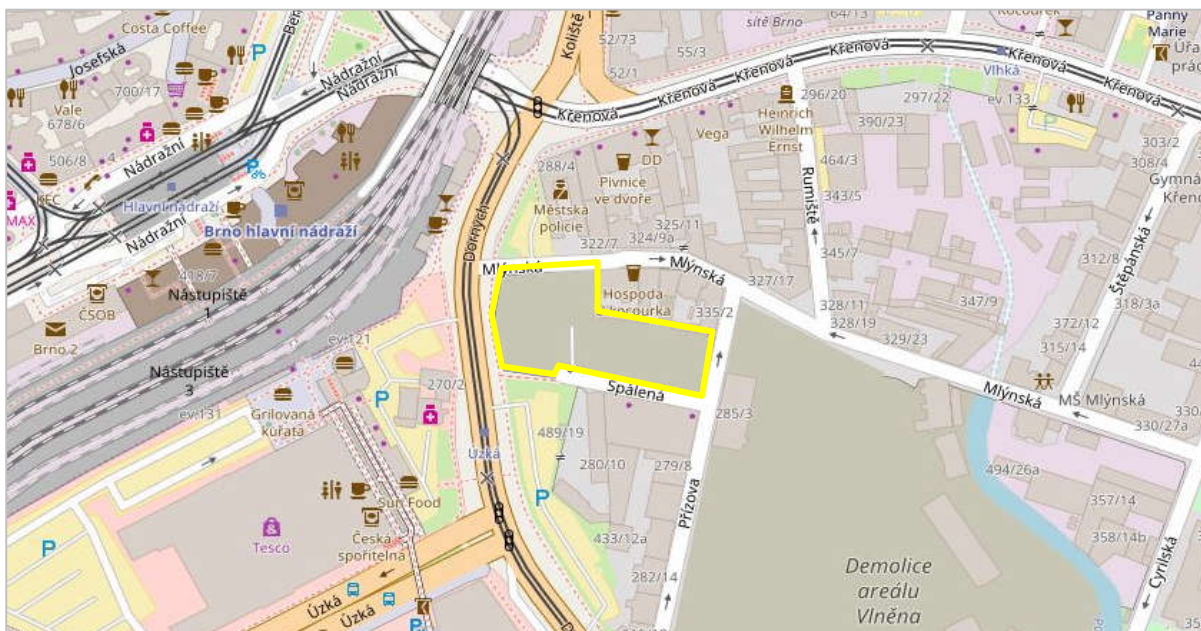
⁷³ Český úřad zeměměřický a katastrální [online] Nedatováno [cit. 22-7-2017]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=610950&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

Informační karta o tomto brownfieldu tvoří přílohu č. 2 této práce, zde jsou vypsány některé nejdůležitější informace:

Rozloha (ha)	0,5
% zastavění	100 %
Vlastnictví	Kombinované
Památkově chráněný objekt	Ne
Původní účel využití	Jiné – služby
Funkční využití dle ÚPmB	Plochy smíšené
Doporučení pro opětovné využití	Stabilizované plochy bydlení
Ekologická zátěž	ano

V blízkém sousedství tohoto brownfieldu se nachází kompaktní zástavba především bytových domů. Z východní části přes ulici Přízova brownfield sousedí s areálem Vlněny, kde je plánována výstavba komplexu kancelářských a bytových objektů.

Zhruba 300 m od pozemku se nachází obchodní dům Tesco a hned pod ním nákupní galerie Vaňkovka. Ve vzdálenosti méně než 50 m jižně od pozemku je zastávka tramvajové linky č. 12 a nedaleko také zastávky několika autobusových linek. Krátká je také vzdálenost pozemku od hlavního železničního nádraží, cca 450 m. Blízkost nádraží a také frekventované ulice Dornych může znamenat zvýšenou hluchost.

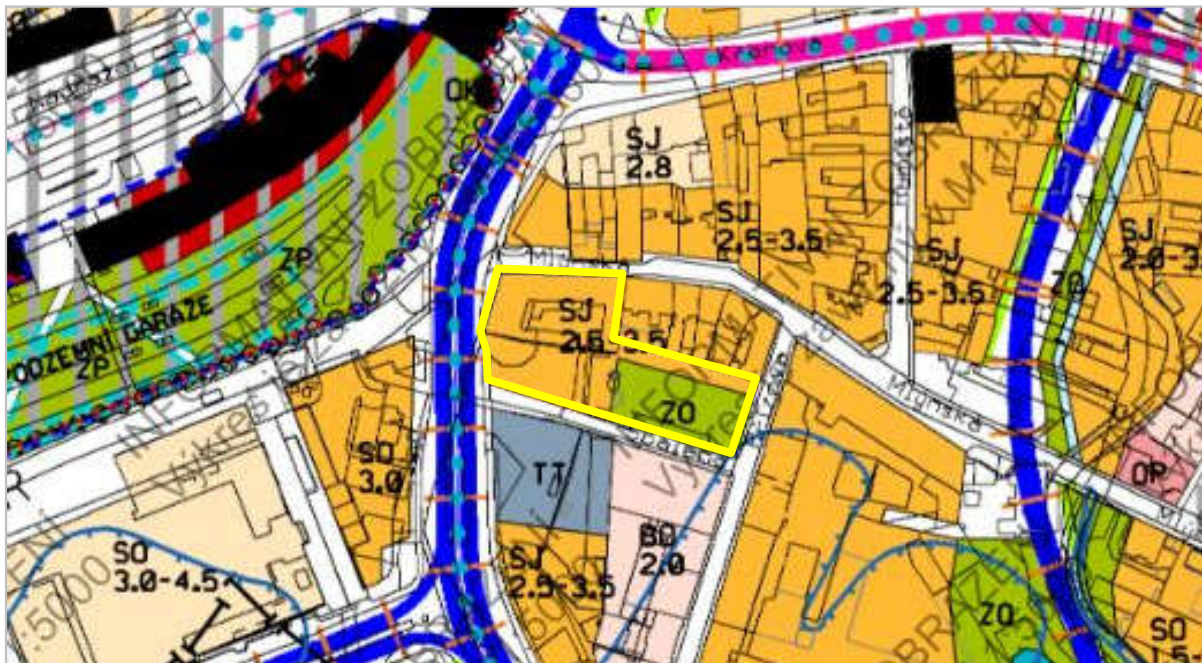


Obrázek č. 25: Mapa oblasti s vyznačením řešeného území⁷⁴

⁷⁴ OpenStreetMap [online] 2017 [cit. 5-8-2017]. Dostupné z: <http://www.openstreetmap.org/#map=17/49.19029/16.61319>

6.2.1 Funkční analýza

Územní plán rozděluje tento brownfield na dvě funkční plochy – smíšenou plochu centrálního charakteru a plochu městské zeleně.



Obrázek č. 26: Výřez z ÚPmB s vyznačením řešeného území ⁷⁵

Podle vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004⁷⁶ jsou tyto plochy definovány následovně:

Smíšené plochy centrálního charakteru, tj. jádrové

Smíšené plochy jsou stavební plochy, určené převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.

Jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru:

- Slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury
- Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj, především pro zeleň a

⁷⁵ Územní plán města Brna, plán využití území [online] 2004 [cit. 6-8-2017]. Dostupné z: <http://gis.brno.cz/ags/upmb>

⁷⁶ Obecně závazná vyhláška statutárního města z Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna [online] 2016 [cit. 6-8-2017]. Dostupné z: http://gis.brno.cz/public/upmb/upmb_vyhlaska_od_2015-01-24.pdf

hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- Obchodní, kancelářské a správní budovy
- Maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu s charakterem odpovídajícím dané historické struktuře okolní zástavby a zajištěné parkování v objektu
- Provozovny stravování a ubytovacích zařízení
- Zábavní zařízení
- Podstatně nerušící výrobní provozovny (řemeslného charakteru)
- Zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost center pohybových aktivit
- Byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven
- Bytové domy

Podmíněně mohou být přípustné na základě prověření v územně plánovací dokumentaci zóny:

- Maloobchodní provozovny do 5 000 m² prodejní plochy

Plochy ostatní městské zeleně

Plochy městské zeleně jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Patří sem plochy parků, plochy rekreační zeleně, plochy ostatní městské zeleně a plochy hřbitovů.

Plochy ostatní městské zeleně zahrnují zejména:

- Parkově upravená veřejná prostranství
- Liniovou zeleň a uliční stromořadí
- Významnou izolační a ochrannou zeleň

Dalším důležitým prvkem, který územní plán vymezuje je tzv. index podlažní plochy (IPP). Ten vyjadřuje intenzitu využití území jako počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy. Hrubou plochou podlaží v tomto případě rozumíme půdorysnou plochu

všech nadzemních podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Základní plochou je pak celková výměra konkrétní plochy.

IPP pro konkrétní funkční plochu, ve které se nachází řešené pozemky je stanoveno v rozmezí 2,5 – 3,5, přičemž celková výměra plochy je 5 620,5 m².

6.2.2 SWOT analýza

SWOT analýza je univerzální analytická metoda sloužící k zhodnocení vnitřních a vnějších faktorů ovlivňujících úspěšnost společnosti, produktu, služby nebo určitého zamýšleného záměru. V tomto případě nám poslouží pro zobrazení stavu řešeného území a jako podklad pro řešení možností jeho využití.

Principem SWOT analýzy je zhodnocení silných a slabých stránek a také příležitostí a hrozeb, které záměr mohou ovlivnit. Díky vyhodnocení těchto faktorů můžeme lépe definovat cíle záměru, maximalizovat jeho přednosti a minimalizovat nedostatky a hrozby.

VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ	SILNÉ STRÁNKY - STRENGTHS	SLABÉ STRÁNKY – WEAKNESSES
	Pozemek v blízkosti centra města	Hlučnost a prašnost od dopravy v ulici Dorných
	Velmi dobrá dopravní dostupnost	Velká intenzita dopravy na ulici Dorných
	Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti	Věcné břemeno vedení
	Napojení pozemku na IS	Pravděpodobná ekologická zátěž
	Jednoduché majetkové poměry	Nedostatek příležitostí pro sportovní a rekreační aktivity v oblasti
	Tvar a velikost pozemku	
	Nezastavěný pozemek, bez nutnosti demolice	
VNĚJŠÍ PROSTŘEDÍ	PŘÍLEŽITOSTI – OPPORTUNITIES	HROZBY – THREATS
	Pozemek v rozvojové lokalitě města	Přeložení tramvajové tratě a přestavba ulice Dorných
	Zvýšení atraktivity lokality	Přesun hlavního železničního nádraží
	Zlepšení životního prostředí	Změna územního plánu
	Možnost získání dotací	Finanční náročnost revitalizace

6.3 NÁVRH NOVÉHO VYUŽITÍ

Po analýze oblasti je hlavním cílem této práce navrhnout pro brownfield nový, nejvhodnější způsob využití. Při návrhu takového využití je třeba respektovat mnoho faktorů, jakými jsou především:

- Funkční využití dle územního plánu
- Index podlažní plochy IPP
- Tvar, velikost či svažitost pozemku
- Orientace pozemku ke světovým stranám
- Ochranná pásma inženýrských sítí
- Vliv návrhu na okolní zástavbu a naopak (zastínění, výška okolních budov, odstupové vzdálenosti, urbanistická koncepce okolí apod.)
- Vliv dopravy v oblasti včetně možnosti parkování
- Vliv na životní prostředí
- Demografické a sociální faktory území
- Mnoho dalších

Územní plán pro řešené území připouští mnoho možností využití, které jsou blíže popsány v předchozí kapitole týkající se funkční analýzy území. Index podlažních ploch je pro řešenou plochu stanoven v rozmezí 2,5 – 3,5. To znamená, že na 1 m² plochy pozemku připadá 2,5 až 3,5 m² hrubé podlahové plochy. Tím jsou zásadně ovlivněny objemové charakteristiky budoucího objektu, a především pak jeho podlažnost.

Podlažnost a potažmo výška objektu je také důležitá z hlediska vlivu na okolní zástavbu. Vzhledem k umístění okolních staveb a orientaci ke světovým stranám by navržený objekt neměl zastiňovat či jinak negativně ovlivňovat vedlejší objekty.

S ohledem na blokový charakter zdejší výstavby by navržený objekt měl navazovat na stávající budovy na rohu ulic Mlýnská a Přízova. Tyto stavby jsou čtyřpodlažní až pětipodlažní většinou s obytným podkrovím.

Pro budoucí výstavbu by mohlo problém představovat vedení kolektorů pod částí pozemku. Primární kolektor vede v hloubce kolem 30 m pod povrchem, má kruhový průřez o průměru 5,1 m a vede sítě na delší vzdálenosti. Kolektor sekundární slouží k rozvodu sítí k jednotlivým objektům a je ražen zhruba 5 m pod povrchem. Kolektory jsou průchozí, díky čemuž se v případě poruchy nemusí provádět výkopové práce a kolektor je tak možné se souhlasem provozovatele zastavět.

Vedení kolektoru také omezuje výstavbu podzemních garáží v této části. Nicméně ty mohou být umístěny na severní straně pozemku při ulici Mlýnská.

Přestože vedení inženýrských sítí představuje nemalou překážku, možností umístění stavby na pozemku je mnoho. Mou snahou bylo vytvoření návrhu, který by respektoval všechny výše zmíněné faktory, doplnil stávající blokovou výstavbu a utvořit tak ucelené území.



Obrázek č. 27: Návrh umístění objektu

Navržený objekt je pětipodlažní o zastavěné ploše 1 720 m². Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území musí být vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností nejméně 3 m od okraje komunikace. Tento požadavek se však neuplatňuje u budov v řadové zástavbě. Objekt jsem tedy umístila přímo k hranici pozemku v návaznosti na sousední bytový dům.

Na západní straně jsem objekt od rušné ulice Dorných oddělila pásem zeleně, který by kromě estetické funkce mohl tvořit alespoň mírnou hlukovou bariéru. Součástí tohoto řešení je přesunutí chodníku pro pěší od ulice k budově. Toto řešení nabízí možnost umístění hlavního vstupu do budovy a případně vstupy do jednotlivých prodejen apod.

Tím se dostáváme k problematice funkčního využití, se kterou souvisí také návrh počtu parkovacích míst u objektu. Hlavní myšlenkou návrhu bylo posílení obytné funkce v oblasti. Vzhledem k umístění pozemků v rámci města a charakteru okolí jsem došla k závěru,

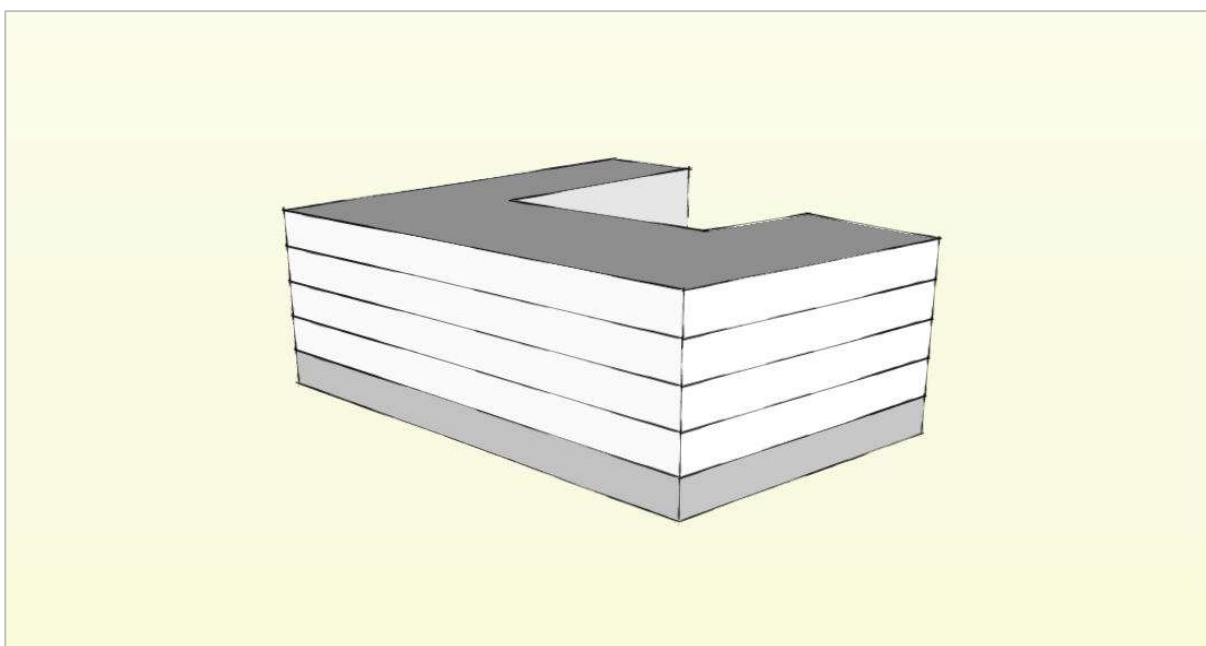
že by bylo vhodné zde umístit objekt, nabízející jak prostory pro obchod či administrativu, tak prostory pro bydlení. Otázkou tedy zůstává, do jaké míry má být která funkce v objektu zastoupena.

Pro lepší rozhodování v této problematice jsem zpracovala několik možných variant využití objektu, kterými jsou:

- Bytový dům s komercí v 1.NP
- Bytový dům s komercí v 1.NP a administrativou v 2.NP
- Polyfunkční dům s komercí v 1.NP a administrativou v 2.NP a 3.NP

6.3.1 Varianta A – bytový dům s komercí v 1.NP

Jednou ze zvažovaných variant je bytový dům, jehož přízemí je vymezeno pro komerční prostory a zázemí bytového domu. V 1. NP by se tak kromě kočárek, koláren či sklepních kójí mohly nacházet prodejny, restaurační zařízení nebo například prostory pro sportovní účely jako fitcentrum apod.



Obrázek č. 28: Schéma funkčního využití objektu – varianta A

Pro návrh počtu bytových jednotek jsem vycházela ze zastavěné plochy objektu, kterou jsem snížila o 15 %, které hrubým odhadem představují plochy konstrukcí, chodeb a jiných nepronajímatelných prostor. Tímto vznikla hrubá podlažní plocha o 1 290 m².

V objektu jsem počítala s byty různých dispozic od 1+kk po 5+1 s tím, že nejvíce bytů bude menších velikostí o dispozicích 1+kk až 3+kk, po kterých je největší poptávka. Podlahové plochy jednotlivých typů bytů jsem určila dle průměrných podlahových ploch bytů nabízených na realitních serverech. Pro účely návrhu jsem se rozhodla nerozlišovat mezi byty s kuchyňským koutem a byty se samostatnou kuchyní, jelikož velikostně v těchto dvou typech nebyl téměř žádný rozdíl.

Skladba všech podlaží určených pro bydlení bude stejná. Pro lepší představu vhodných velikostí bytů jsem vycházela z průměrných podlahových ploch jednotlivých dispozičních typů, nabízených na realitních serverech (viz. tabulka č. 3). Dále jsem vzhledem k nižší poptávce určila, že na jednom podlaží se bude nacházet pouze 1 byt dispozice 5+kk a 1 byt 4+kk. Dále zde může být umístěno celkem 9 bytů 1+kk, 6 bytů 2+kk a 4 byty 3+kk.

Tabulka č. 3: Průměrné velikosti bytových jednotek

Dispozice	Průměrná plocha (m ²)	Plocha pro výpočet (zaokrouhlena na celé m ²)	Počet jednotek na podlaží	Celková plocha (m ²)
1+kk	40,47	40,00	9	360
2+kk	55,90	56,00	6	336
3+kk	82,40	82,00	4	328
4+kk	109,85	110,00	1	110
5+kk	155,62	156,00	1	156
<i>Celkem:</i>				1290

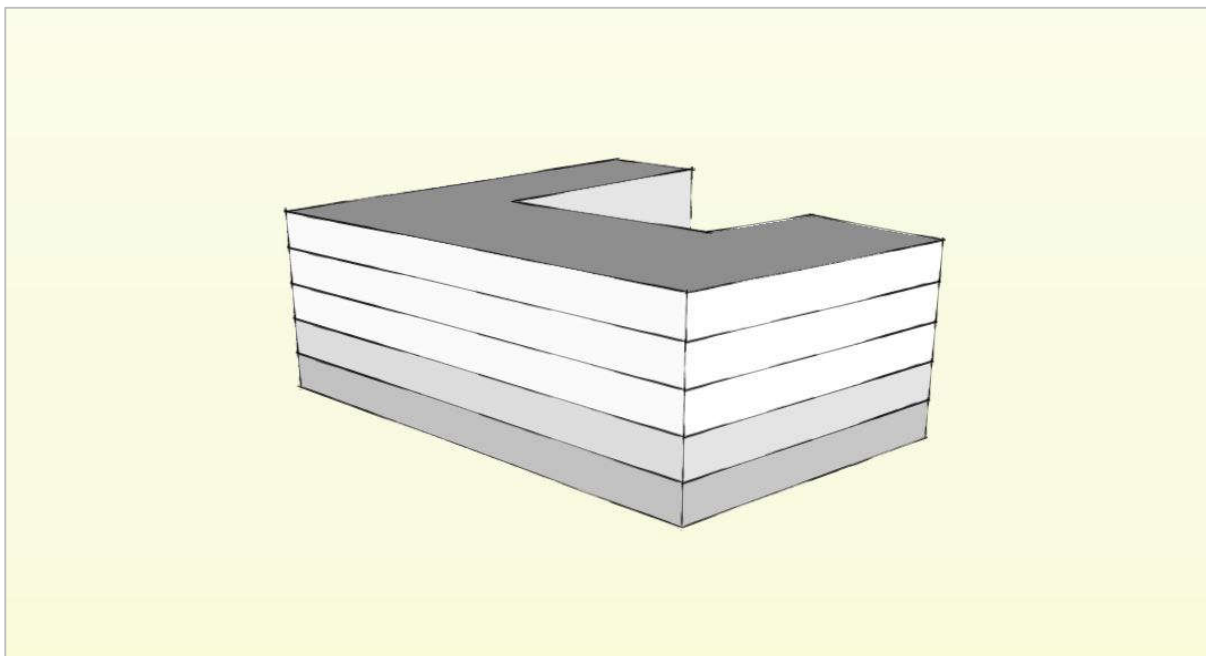
Tabulka č. 4: Počet bytových jednotek se zvýrazněním varianty A

Dispozice	Počet podlaží pro bydlení			
	1	2	3	4
1+kk	9	18	27	36
2+kk	6	12	18	24
3+kk	4	8	12	16
4+kk	1	2	3	4
5+kk	1	2	3	4
<i>Celkem:</i>	21	42	63	84

Z tabulky č. 4 vyplývá, že pokud v této variantě uvažujeme čtyři podlaží s funkcí bydlení, bude v objektu celkem 84 bytových jednotek.

6.3.2 Varianta B – Bytový dům s komercí v 1.NP a administrativou ve 2.NP

Druhou, reálnější možností je kromě komerce do objektu umístit i prostory pro administrativu. 1.NP by stejně jako v předchozím případě obsahovalo zázemí domu a komerční prostory, ve 2.NP by se nacházely kanceláře apod.



Obrázek č. 29: Schéma funkčního využití objektu – varianta B

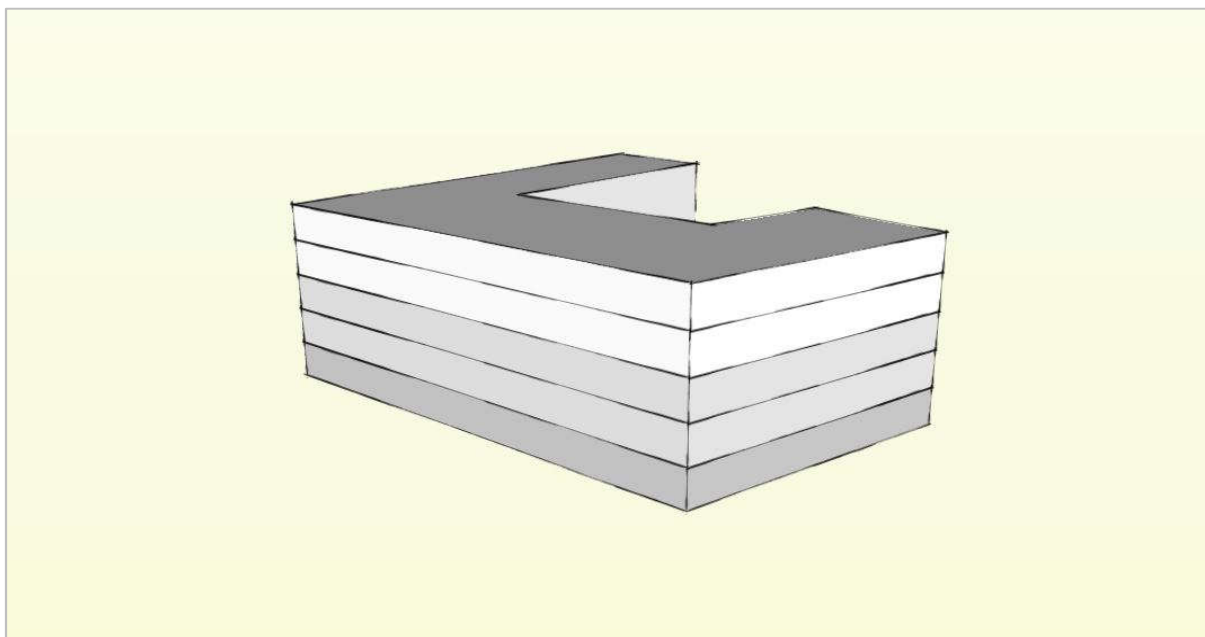
Velikosti bytových jednotek a jejich počty na podlaží zůstávají u této varianty stejné jako v předchozím případě, pouze ubylo jedno podlaží věnované funkci bydlení. Tím se dostaneme celkově na 63 bytových jednotek v objektu.

Tabulka č. 5: Počet bytových jednotek se zvýrazněním varianty B

Dispozice	Počet podlaží pro bydlení			
	1	2	3	4
1+kk	9	18	27	36
2+kk	6	12	18	24
3+kk	4	8	12	16
4+kk	1	2	3	4
5+kk	1	2	3	4
<i>Celkem:</i>	21	42	63	84

6.3.3 Varianta C – Polyfunkční dům s komercí v 1.NP a administrativou ve 2. a 3.NP

Polyfunkční dům je podle definice českého statistického úřadu takový objekt, v němž bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů, přičemž počet bytů ani podlaží není určující. V tomto případě by se byty nacházely pouze ve 4. NP a 5.NP a první tři podlaží by byla věnována komerci a administrativě.



Obrázek č. 30: Schéma funkčního využití objektu – varianta C

I u této varianty jsem počty a rozložení bytových jednotek na podlaží nechala stejné jako u varianty A. Celkový počet bytových jednotek ve dvou podlažích je 42.

Tabulka č. 6: Počet bytových jednotek v objektu se zvýrazněním varianty C

Dispozice	Počet podlaží pro bydlení			
	1	2	3	4
1+kk	9	18	27	36
2+kk	6	12	18	24
3+kk	4	8	12	16
4+kk	1	2	3	4
5+kk	1	2	3	4
<i>Celkem:</i>	21	42	63	84

7 ZHODNOCENÍ NÁVRHU

Abych zjistila, která z navržených variant využití by byla nejvhodnější, porovнала jsem náklady na stavbu objektu s výnosy, které by mohly pramenit z prodeje nebo pronájmu bytových i nebytových prostor v objektu.

7.1 NÁKLADY

Prvním typem nákladů, se kterými je nutné počítat, jsou náklady na získání pozemku pro výstavbu. Vzhledem k velikosti pozemku lze počítat s tím, že se bude jednat o velkou část celkových nákladů potřebných pro realizaci navrženého řešení.

Pro ocenění pozemku jsem využila cenové mapy města Brna.⁷⁷ Ta je platná pouze do 31.8.2017 a hodnoty v ní uvedené se mohou od skutečnosti značně lišit, pro výpočet přibližné hodnoty pozemku však postačí. Podle cenové mapy všechny tři řešené parcely spadají do oblasti s cenou 8 110 Kč za m² (viz. příloha č. 4). Pro realizaci návrhu jsou podstatné pouze dva největší pozemky, nebudu tedy počítat s odkupem pozemku č. 1060/2, na kterém je umístěn výstup kolektoru.

Přibližné náklady na výstavbu navrženého objektu jsem stanovila jednoduchým propočtem pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2017.⁷⁸ Tyto ukazatele určují cenu za m³ obestavěného prostoru v závislosti na druhu stavby a její konstrukčně materiálové charakteristice.

Nejprve je tedy třeba vypočítat obestavěný prostor navržené stavby. Zastavěná plocha objektu je 1 720 m² a počet podlaží byl stanoven na 5. Výpočet obestavěného prostoru je stanoven normou ČSN 73 4055, podle které se určí jako součet obestavěného prostoru základů, spodní části, vrchní části, zastřešení a doplňujících částí objektů. Kubatura základů nebo zastřešení závisí na konkrétním stavebně technickém řešení objektu. Pro potřeby předběžného návrhu tedy budu vycházet pouze z obestavěného prostoru spodní části (podzemních garáží) a vrchní části objektu. Při průměrné výšce podlaží 3 m je obestavěný prostor vrchní stavby 25 800 m³. Při výpočtu obestavěného prostoru podzemních garáží jsem předpokládala výšku podlaží 3 m, stejně jako ve vrchní části stavby. Při dodržení minimálních počtů parkovacích stání a

⁷⁷ Cenová mapa města Brna č. 10 [online] 2014 [cit. 12-8-2017]. Dostupné z: <http://gis.brno.cz/mapa/cenova-mapa-10/?lb=zm-brno&lbo=1&lyo=&ly=cm10%2Ccm10pa&c=-597127.85%3A-1161415.1&z=6>

⁷⁸ České stavební standardy [online] 2017 [cit. 25-9-2017]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html

respektování půdorysu vrchní stavby vychází pro všechny tři varianty dvě podzemní podlaží garáží. Obestavěný prostor podzemních garáží tvoří 10 320 m³.

Dále je potřeba zařadit objekt dle třídění JKSO (jednotné klasifikace stavebních objektů) a určit jeho konstrukčně materiálovou charakteristiku. Přestože se v objektu nachází více funkcí, zařadila jsem ho do skupiny 803 – Budovy pro bydlení, konkrétně 803.5 - Domy bytové netypové, a to pro všechny varianty. Průměrná cena za m³ obestavěného prostoru bez rozlišení konstrukčně materiálové charakteristiky je 5 293 Kč. Nejlevnější variantou by byl konstrukční systém zděný z cihel, tvárnic či bloků. Vzhledem k velikosti objektu ale budu uvažovat skeletový systém, u kterého cena za m³ obestavěného prostoru činí 5 875 Kč.

Propočet dle cenových ukazatelů obsahuje pouze tzv. základní rozpočtové náklady. Do tohoto výpočtu tedy nebyly zahrnuty náklady související s realizací stavby, jako jsou náklady na inženýrskou a projektovou činnost, náklady spojené s umístěním stavby, finanční a ostatní náklady stavby. Tyto náklady jsem zohlednila přičtením procentuální části ze základních nákladů na pořízení stavby k nákladům celkovým. Po konzultaci s rozpočtářskou firmou jsem tuto část zahrnující náklady na projekční práce, náklady na právní zajištění či samotný prodej stanovila celkem na 10 % z celkových nákladů.

Nemalou část nákladů také může tvořit odstranění ekologické zátěže v případě, že by zde byla potvrzena průzkumem. Jelikož zde průzkum doposud nebyl proveden, tyto náklady jsem ve výpočtu nezohlednila. Dále jsem do výpočtu nákladů nezahrnovala náklady na zbudování přípojek vodovodu, kanalizace apod. Jejich cena závisí na délce vedení a konkrétním materiálovém řešení. V porovnání s velikostí celkových nákladů na stavbu se však jedná o poměrně malé částky, a proto jsem se rozhodla cenu jejich pořízení ve výpočtu zanedbat.

Poslední skupinou předpokládaných nákladů jsou náklady na zřízení parku. Park by sice nebyl schopen případnému investorovi generovat zisky, může však výrazně zvyšovat hodnotu nabízených bytů a zvyšovat atraktivitu území. Prioritou při návrhu řešení byl objekt bytového domu, u kterého jsem předpokládala realizaci soukromým investorem. Podle územního plánu musí investor zahrnout určitou plochu zeleně v části pozemku, který spadá pod plochy jádrové. Z hlediska řešení parku by měl investor několik možností, z nichž za nejpravděpodobnější považuji vybudování parku ve finanční spolupráci s městem Brnem. Z tohoto důvodu jsem náklady na zřízení parku nezahrnovala do výpočtů. Součástí řešených nákladů jsou pouze plochy zeleně a zpevněné plochy nacházející se v bezprostřední blízkosti objektu. Jejich výpočet je součástí přílohy č. 8.

7.2 VÝNOSY

Pro vyčíslení očekávaných výnosů jsem vycházela z předpokladu, že případný investor prodá bytové jednotky, kdežto komerční či administrativní prostory nabídne k pronájmu, díky čemuž bude dosahovat stálého příjmu.

Výnosy z prodeje bytových jednotek jsem stanovila pomocí průměrných cen jednotlivých dispozičních typů bytů nabízených k prodeji realitními kanceláři (viz. příloha č. 5). Aby byly výsledné průměrné ceny co nejpřesnější, zahrnuji do databáze pouze byty označené jako novostavby, byty ve velmi dobrém stavu, byty po rekonstrukci nebo byty ve výstavbě. Zároveň jsem se snažila vybrat pouze byty nacházející se přímo v Trnitě nebo ve srovnatelné lokalitě. Značná část bytů nabízených k prodeji se nachází v teprve vznikajících objektech v obdobné lokalitě jako řešené pozemky. Jedná se například o bytový dům Ryolit v proluce na ulici Mlýnská nebo areál Nová Křenová.

Obdobně jsme postupovala i při výpočtech výnosů z pronájmu komerčních a administrativních prostor (viz. příloha č. 6 a příloha č. 7). V případě komerčních prostor jsem však oproti bytům, vzhledem k nižší nabídce v Trnitě, musela zohlednit i prostory nacházející se v jiných částech města.

Při výpočtu výnosů z nájemného jsem nebrala v potaz případné ztráty vlivem neobsazenosti prostor. Případné skutečné výnosy se tak mohou lišit v závislosti na poptávce. Stejně tak jsem nijak neupravovala nabídkové ceny bytů, které bývají ve většině případů o něco vyšší než ceny skutečně realizované.

7.3 KONEČNÉ ZHODNOCENÍ VYBRANÝCH VARIANT

Pro finální bilanci jednotlivých variant jsem tedy porovnávala celkové předpokládané náklady složené z nákladů na pořízení pozemku, nákladů na vybudování stavby, nákladů na venkovní úpravy a ostatních nákladů s celkovými předpokládanými výnosy z prodeje a pronájmu prostor. Podrobné výpočty tvoří přílohu č. 9, 10 a 11 této práce.

Náklady na realizaci návrhu jsou i přes rozdílné funkční využití stejné u všech variant řešení. Liší se pouze výnosy, které závisí na poměru bytů určených k prodeji a ostatních prostor k pronájmu.

7.3.1 Varianta A

Variantou A je využití objektů bytový dům s komercí v 1.NP. Při porovnání nákladů s výnosy plynoucími z prodeje bytů by investor dosáhl předpokládaného okamžitého zisku zhruba 25 022 000 Kč. K tomu by mohl předpokládat roční výnosy z pronájmu komerčních prostor 3 808 000 Kč.

Tabulka č. 7: Výsledná bilance varianty A

Celkové náklady spojené s realizací stavby	277 724 490 Kč
Celkové výnosy z prodeje bytových jednotek	302 746 752 Kč
Výsledný stav	25 022 262 Kč
Roční výnosy z nájemného	3 808 080 Kč

Tato varianta by tedy byla vhodná především pro investora, který preferuje okamžité zisky nad velikostí budoucích výnosů plynoucích z pronájmu.

7.3.2 Varianta B

Variantou B je bytový dům s komercí v 1.NP a administrativou ve 2. NP. Oproti variantě A se zde počítá s menším množstvím bytů určených k prodeji a větším množstvím prostor k pronájmu.

Tabulka č. 8: Výsledná bilance varianty B

Celkové náklady spojené s realizací stavby	277 724 490 Kč
Celkové výnosy z prodeje bytových jednotek	227 060 064 Kč
Výsledný stav	- 50 664 426 Kč
Roční výnosy z nájemného	6 950 520 Kč
Předpokládaná doba návratnosti v letech	7

Z výsledné bilance je patrné, že zisky z prodeje bytů sice nepokrývají náklady stavby, ale roční výnosy z pronájmu komerčních a administrativních prostor jsou relativně vysoké. Při stálých výnosech by ztráta mohla být pokryta již za zhruba 7 let a následně by objekt začal generovat příjmy. Za další přibližně 4 roky by pak bylo dosaženo stejného zisku jako v předešlé variantě s tím rozdílem, že následující roční výnosy z pronájmu jsou téměř dvojnásobné.

Tato varianta je vhodná pro investora, pro kterého nejsou prioritou okamžité zisky z prodeje, ale zároveň vyžaduje rychlejší dobu návratnosti.

7.3.3 Varianta C

Poslední varianta C předpokládá využití stejné jako předchozí varianta B, oproti které má však administrativě věnované podlaží dvě.

Tabulka č. 9: Výsledná bilance varianty C

Celkové náklady spojené s realizací stavby	277 724 490 Kč
Celkové výnosy z prodeje bytových jednotek	151 373 376 Kč
Výsledný stav	- 126 351 114 Kč
Roční výnosy z nájemného	10 092 960 Kč
Předpokládaná doba návratnosti v letech	13

V tomto případě okamžité zisky z prodeje bytů pokryjí jen zhruba 55 % nákladů stavby. Předpokládané roční výnosy z nájemného jsou zhruba o 3 mil. Kč vyšší než u předešlé varianty, avšak doba návratnosti investice je téměř dvojnásobná. Aby bylo dosaženo stejného stavu jako u varianty A, bylo by potřeba dalších přibližně 2,5 let. Rozdíl mezi ročními výnosy z pronájmu u této varianty a varianty předchozí není tak markantní v porovnání s předpokládanou dobou návratnosti investice. Z tohoto důvodu považuji tuto variantu za nejméně výhodnou.

7.4 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ

Následující tabulka představuje shrnutí výsledků z předchozích kapitol.

Tabulka č. 10: Konečný přehled výsledků

	Výnosy – náklady	Roční příjmy z nájemného	Doba návratnosti investice
Varianta A	25 022 262 Kč	3 808 080 Kč	-
Varianta B	- 50 664 426 Kč	6 950 520 Kč	7 let
Varianta C	- 126 351 114 Kč	10 092 960 Kč	13 let

Výběr ekonomicky nejvhodnější varianty závisí především na preferencích investora. Jinou variantu řešení jistě zvolí investor, který chce investovat do majetku z dlouhodobého hlediska a dosahovat v budoucnu pravidelných vyšších příjmů nebo investor, jehož prioritou bude okamžité dosažení zisku.

Investor, který by dával přednost okamžitým ziskům z prodeje nad budoucími příjmy z pronájmu, by pravděpodobně zvolil variantu A, při které by dosáhl okamžitého zisku zhruba 25 000 000 Kč. Z pronájmu komerčních prostor by navíc mohl získat téměř 4 mil. Kč. Oproti tomu, variantu B by s nejvyšší pravděpodobností volil investor, který nevyžaduje okamžité zisky z prodeje a upřednostní pravidelné příjmy z pronájmu prostor. Ty jsou v tomto případě ve výši, která umožní návratnost investice již po zhruba 7 letech. Variantu C by mohl zvolit

investor, pro kterého je nejdůležitější výše budoucích příjmů z nájemného a není pro něj příliš podstatná doba návratnosti investice. Případný investor by při všech variantách řešení mohl zvýšit své příjmy například díky pronájmu parkovacích míst.

Preference investora závisí také na způsobu financování záměru. To znamená, zda bude stavba realizována z vlastních nákladů, pomocí úvěru nebo zda bude například čerpat finanční podporu z některého z dotačních titulů apod.

8 ZÁVĚR

Ve své diplomové práci jsem se zabývala analýzou a návrhem vhodného využití konkrétního brownfieldu, bývalého hotelu Metropol, nacházejícího se na území města Brna. Tento brownfield leží v městské části Brno Trnitá, která je v současné době rychle se rozvíjející oblastí. Vzniká zde mnoho nových projektů, z nichž některé se nacházejí v těsné blízkosti řešeného brownfieldu. Lze proto předpokládat, že i tento dlouhodobě nevyužívaný brownfield se v budoucnu dočká své revitalizace.

Mým úkolem bylo pro předmětný brownfield navrhnout nejlepší možné využití, které by splňovalo urbanistické, architektonické i funkční požadavky vztahující se k danému území. Návrh tohoto využití vychází z analýzy oblasti, ve které se daný brownfield nachází. Na základě průzkumu a analýz oblasti jsem došla k závěru, že nejvhodnějším řešením by bylo na pozemcích současného brownfieldu postavit objekt, který by zahrnoval jak funkci bydlení, tak prostory pro komerci a případně administrativu.

Tento objekt je navržen ve třech možných variantách jeho funkčního využití. Aby byl návrh proveditelný i z ekonomického hlediska, musí pro případného investora představovat zajímavou investici. Každou z variant jsem tedy vyhodnotila na základě nákladů na realizaci stavby a očekávaných výnosů, kterých by investor mohl realizaci dosáhnout. Volba nejvhodnějšího řešení pak závisí především na požadavcích investora, ale také na aktuálním stavu nabídky a poptávky v oblasti.

Každá ze zpracovaných variant má svá specifika. Osobně za nejvýhodnější považuji variantu B, tedy bytový dům s prvním podlažím věnovaným komerci, druhým podlažím administrativě a zbylým třem funkcí bydlení. Tato varianta se může na první pohled zdát nevýhodná, jelikož výnosy z případného prodeje bytů nepokryjí všechny náklady na realizaci. Z dlouhodobějšího hlediska ale případný investor realizaci získá téměř 7 mil. Kč z pronájmu prostor a doba návratnosti investice tak činí přijatelných 7 let.

POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE

LITERATURA:

KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. Praha, C.H. Beck, 2009 ISBN 978-80-7400-123-9

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. Rekonverze vojenských brownfields. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006 ISBN 80-7194-836-5

BRUNDTLAND, Harlem a kol. Naše společná budoucnost: světová komise pro životní prostředí a rozvoj. Z anglického originálu přeložil Pavel Korčák. 1. vyd. Praha: Academia, 1991. s. 47. ISBN: 80-85368-07-2

BERGAT JACKSON Jiřina a kol. Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. [online]. IURS 2004. Dostupné také z: <http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Brownfields1.pdf>

Vyhledávací studie CzechInvest [online], 2007 [cit. 5-11-2016]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>

MPO, Národní strategie regenerace brownfieldů, [online] 2008 [cit. 16-12-2016] s. 4. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

MŽP, Státní politika životního prostředí České republiky 2012-2020 [online], 2016 [cit. 26 - 2- 2017]. Dostupné z: [https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/statni_politika_zivotniho_prostredi/\\$FILE/SOP_SZP-Aktualizace_SPZP_2012-2020-20161123.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/statni_politika_zivotniho_prostredi/$FILE/SOP_SZP-Aktualizace_SPZP_2012-2020-20161123.pdf)

MMR, Strategie regionálního rozvoje ČR 2014-2020 [online] 2013 [cit. 12-3-2017] Dostupné z: https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/srr_duben_2013.pdf

MŽP, Operační program Životní prostředí 2014-2020 [online] [cit. 16-3-2017]. Dostupné z: <http://www.opzp.cz/dokumenty/download/50-10-OPZP%202014-2020.pdf>

Portál Evropské strukturální a investiční fondy, Integrovaný regionální operační program – obecná pravidla pro žadatele a příjemce [online] 2016 [cit. 18-3-2017]. Dostupné z: http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/0214a19a-5d4a-4734-b1b2-7facb47b9f4a/Obecna-pravidla-IROP_vydani-1-9_2-6.2017.pdf?ext=.pdf

MPO, Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů [online] 2016 [cit. 18-3-2017]. Dostupné z: <http://brownfieldy.cz/wp-content/uploads/2017/07/P%C5%99%C3%ADloha-1-Dokumentace-programu-Brownfieldy.pdf>

Brožura BRNO BROWNFIELDSDS 2015 [online] 2015 [cit. 2-4-2017]. Dostupné z: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields/mmb_brownfields_CZ_2015.pdf

Brožura BRNO BROWNFIELDSDS 2013 [online] 2013 [cit. 10-4-2017]. Dostupné z: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields_2013_CZ.pdf

RRAJM, Případové studie regenerace brownfieldů 2012 [online] 2012 [cit. 13-4-2017]. Dostupné z: http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2012_bf_publikace.pdf

CzechInvest, Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury – pravidla programu [online] 2016 [cit. 26-3-2017]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/pravidla-programu-srpen-2016-4874-cz.pdf>

SVOZILOVÁ A., Projektový management, 2. aktualizované a doplněné vydání: Grada, ISBN 978-80-247-3611-2.

FOTR J., SOUČEK I., Podnikatelský záměr a investiční rozhodování: Grada Publishing a.s., ISBN 978-80-247-2393-0.

LEGISLATIVA:

Zákon č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 17/1992 Sb. O životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů

Obecně závazná vyhláška statutárního města z Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna [online] 2016 [cit. 6-8-2017]. Dostupné také z: http://gis.brno.cz/public/upmb/upmb_vyhlaska_od_2015-01-24.pdf

MAPOVÉ PODKLADY:

Mapa rozvojových lokalit Brno [online] Nedatováno [cit. 24-6-2017]. Dostupné z: http://gis5.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_brownfields_public

Mapy IDOS [online] 2017 [cit. 8-7-2017]. Dostupné z: <http://mapy.idos.cz/brno>

Cenová mapa města Brna č. 10 [online] 2014 [cit. 12-8-2017]. Dostupné z: <http://gis.brno.cz/mapa/cenova-mapa-10/?lb=zm-brno&lbo=1&lyo=&ly=cm10%2Ccm10pa&c=-597127.85%3A-1161415.1&z=6>

Český úřad zeměměřický a katastrální [online] Nedatováno [cit. 22-7-2017]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=610950&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

INTERNETOVÉ ZDROJE:

CzechInvest, brownfieldy [online] [cit. 5-11-2016]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/brownfieldy>

Ústav pro ekopolitiku [online] [cit. 5-11-2016]. Dostupné z: <http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr>

Teplický deník [online] 2010 [cit. 12-11-2016]. Dostupné z: http://teplicky.denik.cz/zpravy_region/na-cinovec-se-muze-vratit-tezba-rozhodne-pruzkum.html

Zpravodajský portál iDnes.cz [online] 2014 [cit. 12-11-2016]. Dostupné z: http://usti.idnes.cz/kasarna-v-moste-se-stala-kulturni-pamatkou-f2q-/usti-zpravy.aspx?c=A140318_2046618_usti-zpravy_alh

Internetový portál České televize [online] 2013 [cit. 12-11-2016]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/1071660-jachymov-se-zbavuje-nevzhlednych-ruin>

The Daily Mail UK [online] 2014 [cit. 10-12-2016] Dostupné z: <http://www.dailymail.co.uk/news/article-2615458/The-hidden-crop-circles-suburbia-Photographer-takes-stunning-pictures-Americas-urban-sprawl-sky.html>

MMR, Politika územního rozvoje České republiky [online] 2012 [cit. 7-1-2017]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepc-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zásady územního rozvoje [online]. 2016 [cit. 12-2-2017]. Dostupné z: www.iprpraha.cz/clanek/46/zasady-uzemniho-rozvoje

Portál Občanská společnost [online], [cit. 12-2-2017].
Dostupné z: <http://obcan.ecn.cz/index.shtml?w=u&x=1976528>

CzechInvest, Národní databáze brownfieldů [online] 2008 [cit. 26-2-2017]. Dostupné z: <http://old.brownfieldy.cz/informace-o-projektu>

Vláda České republiky [online], 2017 [cit. 26-2-2017]. Dostupné z: <https://www.vlada.cz/cz/ppov/udrzitelny-rozvoj/cr-2030/uvodni-stranka-144714>

Portál o veřejných zakázkách [online] 2012 [cit. 12-3-2017] Dostupné z: <https://www.portal-vz.cz/cs/Spoluprace-a-vymena-informaci/Public-private-partnership>

Informační portál o dotacích pro podnikatele [online] [cit. 12-3-2017]. Dostupné z: <http://www.oppiik.cz/dotacni-programy>

CzechInvest, Program OPPIK Nemovitosti [online] 2017 [cit. 12-3-2017] Dostupné z: <http://brownfielddy.cz/financni-podpora/oppiik-program-nemovitosti>

Operační program Životní prostředí [online] 2015 [cit. 16-3-2017]. Dostupné z: <http://www.opzp.cz/podporovane-oblasti/3-4-dokoncit-inventarizaci-a-odstranit-ekologicke-zateze?id=22>

Portál Evropské strukturální a investiční fondy, Program rozvoje venkova [online] [cit. 18-3-2017]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/2014-2020/Operacni-programy/Program-rozvoje-venkova>

CzechInvest, Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury [online] 2017 [cit. 26-3-2017]. Dostupné z: <http://brownfielddy.cz/financni-podpora/program-na-podporu-podnikatelskych-nemovitosti-a-infrastruktury>

Průvodce Brnem [online] 2014 [cit. 31-3-2017] Dostupné z: <http://www.pruvodcebrnem.cz/brno>

Magazín E15 [online] 2010 [cit. 1-4-2017]. Dostupné z: <http://magazin.e15.cz/bydleni/regiony/brno-z-prumyslove-historie-vyrustaji-nove-moznosti-978915>

Brněnské komunikace [online] 2016 [cit. 10-4-2017]. Dostupné z: <https://www.bkom.cz/nase-projekty/revitalizace-brownfields-vankovka-11>

Galerie Vaňkovka [online] 2012 [cit. 14-7-2017]. Dostupné z: http://www.galerie-vankovka.cz/cz/historie_vankovky

K4 Architects & engineers [online] 2015 [cit. 13-4-2017]. Dostupné z: <http://www.k4.cz/galerie-vankovka/t1064>

Průvodce Brnem [online] 2017 [cit. 13-4-2017]. Dostupné z: <http://www.pruvodcebrnem.cz/galerie-vankovka>

Zpravodajský server Zlin.cz [online] 2013 [cit. 13-4-2017]. <http://zlin.cz/510703n-galerie-vankovka-vlajkova-lod-moderniho-brna>

Magazín Skypaper [online] 2014 [cit. 15-4-2017]. Dostupné z: <http://skypaper.cz/novinky/v-brne-zacala-vyrustat-vyskova-budova-dorn/>

Archiweb [online] 2016 [cit. 15-4-2017]. Dostupné z: <http://www.archiweb.cz/buildings.php?type=&action=show&id=5103>

Server Aktuálně.cz [online] 2014 [cit. 16-4-2017]. Dostupné z:
<https://zpravy.aktualne.cz/regiony/jihomoravsky/sportovni-areal-hnevkovskeho/r~89658ecebb3611e3a78e0025900fea04/>

Brno napříč časem [online] Nedatováno [cit. 8-7-2017]. Dostupné z: <http://www.bрно-napric-casem.wz.cz/mapy.htm>

Internetová encyklopedie města Brna [online] 2012 [cit. 15-7-2017]. Dostupné z:
<https://www.facebook.com/151919454831238/photos/a.163881583635025.33540.151919454831238/503790756310771/?type=3&theater>

Velká Synagoga, TIC Brno [online] 2016 [cit. 15-7-2017]. Dostupné z:
<https://ticbrno.cz/cs/kam-v-brne/brnenske-pruseciky/velka-synagoga>

Územní plán města Brna, plán využití území [online] 2004 [cit. 6-8-2017]. Dostupné z:
<http://gis.brno.cz/ags/upmb>

České stavební standardy [online] 2017 [cit. 25-9-2017]. Dostupné z:
http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Graf struktury brownfields dle původního využití z hlediska rozlohy lokality	14
Obrázek č. 2: Graf struktury brownfields dle původního využití z hlediska četnosti typu	14
Obrázek č. 3: Bývalý důl Cínovec před demolicí v roce 2012	16
Obrázek č. 4: Jeden z objektů areálu bývalé kasárny v Mostě	17
Obrázek č. 5: Dnes již neexistující Hornický dům v Jáchymově	18
Obrázek č. 6: Příklad masivní rezidenční suburbanizace	25
Obrázek č. 7: Administrativní členění Jihomoravského kraje	44
Obrázek č. 8: Mapa rozvojových lokalit města Brna	47
Obrázek č. 9: Hala strojírny před rekonstrukcí	49
Obrázek č. 10: Objekt slévárny před rekonstrukcí	49
Obrázek č. 11: Pohled na novou budovu z ulice Dornych	50
Obrázek č. 12: Pohled na budovu bývalé strojírny, dnes Fait Gallery	50
Obrázek č. 13: Pohled z ulice Plotní	50
Obrázek č. 14: Polyfunkční objekt Dorn, pohled od Vaňkovky	51
Obrázek č. 15: Polyfunkční objekt Dorn, pohled ze spodní části ulice Plotní	51
Obrázek č. 16: Baseballový stadion a hřiště	52
Obrázek č. 17: Bývalé skleníky	52
Obrázek č. 18 Umístění řešeného brownfieldu	53
Obrázek č. 19: Rozložení města Brna na městské části a katastrální území s vyznačením k.ú. Trnitá	54
Obrázek č. 21: Mapa rozvojových lokalit s vyznačením hranic katastrálního území Trnitá ..	55
Obrázek č. 22: Mapa tramvajových a autobusových linek na území Trnitě	57
Obrázek č. 23: Hotel Metropol	58
Obrázek č. 24: Velká synagoga	58
Obrázek č. 25: Výřez z katastrální mapy s vyznačením řešeného území	59
Obrázek č. 26: Mapa oblasti s vyznačením řešeného území	60
Obrázek č. 27: Výřez z ÚPmB s vyznačením řešeného území	61
Obrázek č. 28: Návrh umístění objektu	65
Obrázek č. 29: Schéma funkčního využití objektu – varianta A	66
Obrázek č. 30: Schéma funkčního využití objektu – varianta B	68
Obrázek č. 31: Schéma funkčního využití objektu – varianta C	69

Seznam tabulek a grafů

Tabulka č. 1: Příklad struktury Státní politiky Životního prostředí	34
Tabulka č. 2: Opatření a nástroje k dosažení cíle Posílení regenerace brownfieldů....	34
Tabulka č. 3: Průměrné velikosti bytových jednotek.....	67
Tabulka č. 4: Počet bytových jednotek se zvýrazněním varianty A	67
Tabulka č. 5: Počet bytových jednotek se zvýrazněním varianty B.....	68
Tabulka č. 6: Počet bytových jednotek v objektu se zvýrazněním varianty C.....	69
Tabulka č. 7: Výsledná bilance varianty A	73
Tabulka č. 8: Výsledná bilance varianty B	73
Tabulka č. 9: Výsledná bilance varianty C	74
Tabulka č. 10: Konečný přehled výsledků.....	74

Seznam příloh:

Příloha č.1: Fotodokumentace řešeného brownfield
Příloha č.2: Informační karta o lokalitě brownfield
Příloha č.3: Informace o pozemcích z ČÚZK
Příloha č.4: Výřez z cenové mapy města Brna
Příloha č.5: Průměrné ceny bytů
Příloha č.6: Průměrné ceny komerčních prostor
Příloha č.7: Průměrné ceny administrativních prostor
Příloha č.8: Náklady
Příloha č.9: Vyhodnocení varianty A
Příloha č.10: Vyhodnocení varianty B
Příloha č.11: Vyhodnocení varianty C

Příloha č. 1: Fotodokumentace řešeného brownfieldu





Příloha č. 2: Informační karta o lokalitě brownfield

INFORMAČNÍ KARTA O LOKALITĚ BROWNFIELD		B R N O
--	--	-------------------------------------

Referenční číslo	3104
Název	Bývalý hotel Metropol

Katastr	Trnitá
Městská část	Brno-střed
Adresa	ul. Dornych
Kategorie lokality	3a - Pozemky pravděpodobně kontaminované, dobře umístěné a je na nich málo budov nebo budovy žádné
Fáze revitalizace	-
Rozloha (ha)	0.50
% zastavění	100%
Památkově chráněný objekt	NE
Poznámka	-

Upřesnění vlastnictví	http://gis.brno.cz/ost/bf_vlast/soubor.php?REF_CISLO=3104
-----------------------	---

VYUŽITÍ	
Umístění ve městě	B - Vnější centrum
Plošné využití	veřejný dopravní prostor, plochy pro technickou vybavenost - teplo"
Původní účel využití	Jiné - služby
Funkční využití dle ÚPmB	plochy smíšené - návrh
Poznámka k funkčnímu využití	"Návrhové smíšené plochy – smíšené plochy centrálního charakteru
Atraktivní umístění	návrhové plochy ostatní městské zeleně
Doporučení pro opětovné využití	stabilizované plochy bydlení – plochy všeobecného bydlení

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Ekologická zátěž	ANO
Průzkumné práce	plochy smíšené
Ekologický audit	Nevyužitá
Analýza rizik	Brno hl. nádraží 0,5 km
Druh znečištění	NE
Záplavové území	NE

OCHRANA PŘÍRODY

Památný strom	NE
Evropsky významná lokalita	NE
Zvláště chráněné území	NE
Přírodní park	NE
Významný krajinný prvek	NE
Další informace o ochraně přírody	NE

TECHNICKÉ PODMÍNKY A INFRASTRUKTURA

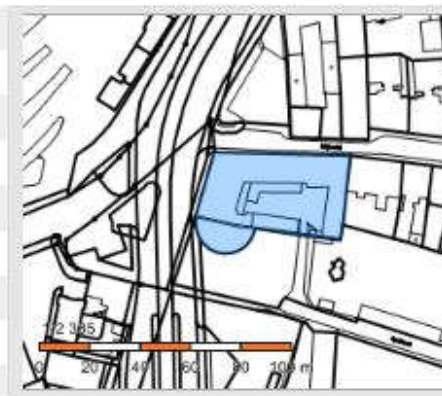
Dostupnost pozemních komunikací II. a vyšší třídy	NE
Dostupnost železnice	Lokalita s předpokládanou ekologickou zátěží - průzkumné práce neprovedeny
Dostupnost letiště	NE
Dostupnost MHD	Silnice I/42 (Zvonařka) 0,4 km

Datum výpisu	6/2/2015
--------------	----------

Příloha č. 3: Informace o pozemcích z ČÚZK

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1148
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Tmitá [610950]
Číslo LV:	373
Výměra [m ²]:	1944
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zbořeníště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Brno Property Development, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

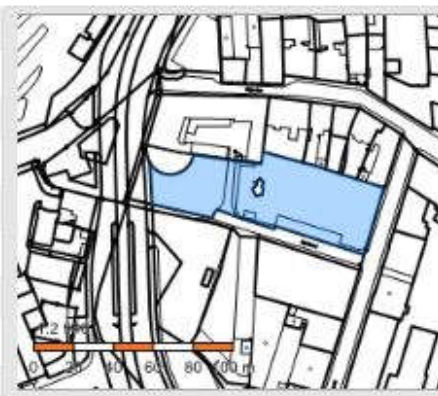
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.09.2017 15:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1060/1
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Tmitá [610950]
Číslo LV:	373
Výměra [m ²]:	3414
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Brno Property Development, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

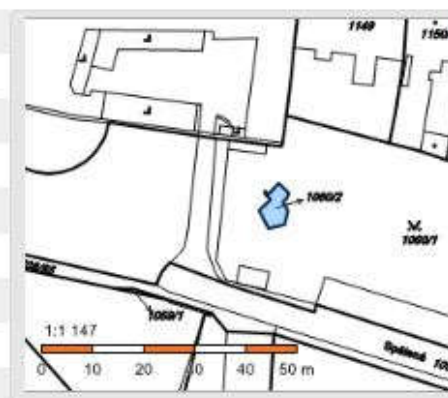
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.09.2017 15:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1060/2
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Třída [610950]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	31
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

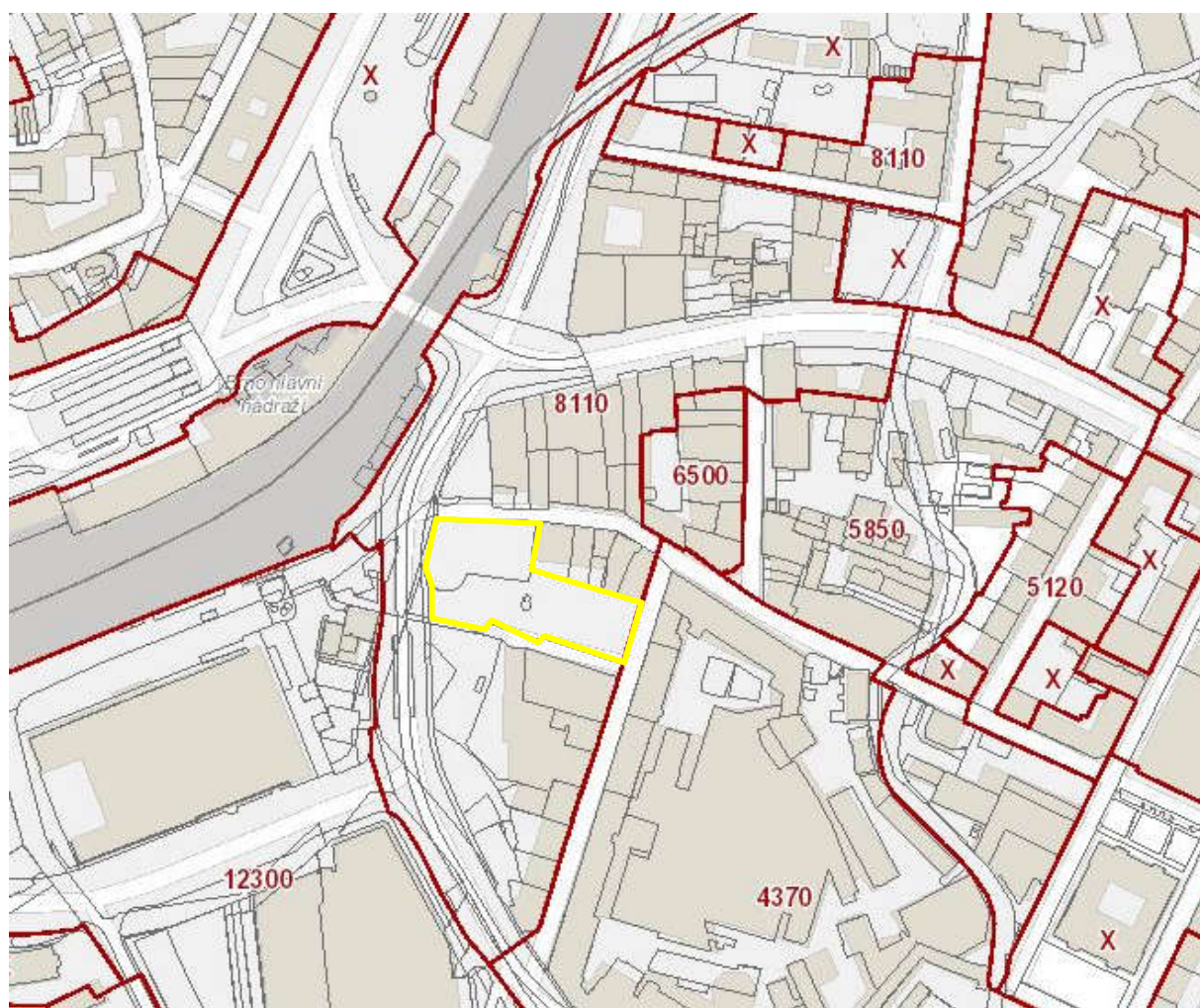
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.09.2017 15:00:00.

Příloha č. 4: Výřez z cenové mapy města Brna



Příloha č. 5: Průměrné ceny bytů

1+kk, 1+1

Č.	Popis	Cena	Plocha m ²	Cena za m ²
1	Prodej bytu 1+kk Křenová, Trnitá	3 622 862 Kč	66	54 892 Kč
2	Prodej bytu 1+kk Křenová, Trnitá	2 960 020 Kč	48	61 667 Kč
3	Prodej bytu 1+kk Mlýnská, Trnitá	2 720 000 Kč	36	75 556 Kč
4	Prodej bytu 1+kk Mlýnská, Trnitá	2 060 000 Kč	24	85 833 Kč
5	Prodej bytu 1+kk Štěpánská, Trnitá	2 420 000 Kč	25	96 800 Kč
6	Prodej bytu 1+kk Křenová, Trnitá	2 350 000 Kč	34	69 118 Kč
7	Prodej bytu 1+kk Křenová, Trnitá	3 733 452 Kč	67	55 723 Kč
8	Prodej bytu 1+kk Křenová, Trnitá	2 945 868 Kč	49	60 120 Kč
9	Prodej bytu 1+kk Křenová, Trnitá	3 047 643 Kč	58	52 546 Kč
10	Prodej bytu 1+kk Křenová, Trnitá	2 667 692 Kč	46	57 993 Kč
11	Prodej bytu 1+kk Mlýnská, Trnitá	1 995 000 Kč	28	71 250 Kč

Průměr

67 409 Kč

2+kk, 2+1

Č.	Popis	Cena	Plocha m ²	Cena za m ²
1	Prodej bytu 2+kk Křenová, Trnitá	3 503 208 Kč	65	53 896 Kč
2	Prodej bytu 2+kk Mlýnská, Trnitá	3 350 000 Kč	53	63 208 Kč
3	Prodej bytu 2+kk Mlýnská, Trnitá	2 800 000 Kč	41	68 293 Kč
4	Prodej bytu 2+kk Rumiště, Trnitá	3 379 178 Kč	55	61 440 Kč
5	Prodej bytu 2+kk Křenová, Trnitá	4 534 174 Kč	85	53 343 Kč
6	Prodej bytu 2+kk Rumiště, Trnitá	3 750 000 Kč	55	68 182 Kč
7	Prodej bytu 2+1 Špitálka, Trnitá	3 200 000 Kč	78	41 026 Kč
8	Prodej bytu 2+kk Křenová, Trnitá	4 294 537 Kč	87	49 362 Kč
9	Prodej bytu 2+kk Mlýnská, Trnitá	3 400 000 Kč	56	60 714 Kč
10	Prodej bytu 2+kk Mlýnská, Trnitá	2 798 000 Kč	87	32 161 Kč
11	Prodej bytu 2+kk Rumiště, Trnitá	3 673 836 Kč	46	79 866 Kč
12	Prodej bytu 2+1 Špitálka, Trnitá	3 200 000 Kč	62	51 613 Kč
13	Prodej bytu 2+kk Štěpánská, Trnitá	2 630 000 Kč	38	69 211 Kč
14	Prodej bytu 2+1 Špitálka, Trnitá	2 990 000 Kč	75	39 867 Kč
15	Prodej bytu 2+1 Křenová, Trnitá	3 300 000 Kč	71	46 479 Kč

Průměr

55 911 Kč

3+kk,3+1

Č.	Popis	Cena	Plocha m ²	Cena za m ²
1	Prodej bytu 3+kk Mlýnská, Trnitá	3 900 000 Kč	58	67 241 Kč
2	Prodej bytu 3+kk Křenová, Trnitá	4 915 330 Kč	99	49 650 Kč
3	Prodej bytu 3+kk Špitálka, Zábrdovice	3 880 000 Kč	66	58 788 Kč
4	Prodej bytu 3+kk Mlýnská, Trnitá	4 950 000 Kč	84	58 929 Kč
5	Prodej bytu 3+kk Mlýnská, Trnitá	5 290 000 Kč	86	61 512 Kč
6	Prodej bytu 3+kk Mlýnská, Trnitá	5 250 000 Kč	80	65 625 Kč
7	Prodej bytu 3+kk Mlýnská, Trnitá	4 900 000 Kč	72	68 056 Kč
8	Prodej bytu 3+kk Křenová, Trnitá	5 481 165 Kč	99	55 365 Kč
9	Prodej bytu 3+kk Křenová, Trnitá	5 420 508 Kč	98	55 311 Kč
10	Prodej bytu 3+kk Křenová, Trnitá	5 555 031 Kč	98	56 684 Kč
11	Prodej bytu 3+kk Mlýnská, Trnitá	6 900 000 Kč	107	64 486 Kč
12	Prodej bytu 3+kk Rumiště, Trnitá	5 900 000 Kč	71	83 099 Kč
13	Prodej bytu 3+1 Křenová, Trnitá	4 600 000 Kč	115	40 000 Kč
14	Prodej bytu 3+1 Křenová, Trnitá	4 490 000 Kč	101	44 455 Kč
15	Prodej bytu 3+1 Špitálka, Trnitá	4 490 000 Kč	95	47 263 Kč
16	Prodej bytu 3+kk Vlhká, Brno Střed	4 500 000 Kč	94	47 872 Kč

Průměr**57 771 Kč****4+kk,4+1**

Č.	Popis	Cena	Plocha m ²	Cena za m ²
1	Prodej bytu 4+kk Křenová, Trnitá	5 916 934 Kč	109	54 284 Kč
2	Prodej bytu 4+kk Špitálka, Trnitá	3 990 000 Kč	64	62 344 Kč
3	Prodej bytu 4+kk Mlýnská, Trnitá	6 390 000 Kč	148	43 176 Kč
4	Prodej bytu 4+kk Křenová, Trnitá	5 769 843 Kč	103	56 018 Kč
5	Prodej bytu 4+kk Křenová, Trnitá	5 942 998 Kč	115	51 678 Kč
6	Prodej bytu 4+kk Křenová, Trnitá	6 163 414 Kč	110	56 031 Kč
7	Prodej bytu 4+kk Křenová, Trnitá	4 490 000 Kč	140	32 071 Kč

Průměr**53 922 Kč****5+kk,5+1**

Č.	Popis	Cena	Plocha m ²	Cena za m ²
1	Prodej bytu 5+kk Moldavská, Bohunice	4 450 000 Kč	117	38 034 Kč
2	Prodej bytu 5+kk Rakovecká, Bystrc	8 350 000 Kč	134	62 313 Kč
3	Prodej bytu 5+kk Makrůvky, Bystrc	13 081 600 Kč	192	68 133 Kč
4	Prodej bytu 5+kk Vinohrady, Štýřice	5 999 000 Kč	140	42 850 Kč
5	Prodej bytu 5+kk Horníkova, Líšeň	6 950 000 Kč	187	37 166 Kč

Průměr**49 699 Kč**

Příloha č.6: Průměrné nájemné komerčních prostor

Pronájmy komerčních prostor				
Č.	Popis	Plocha m ²	Cena za měsíc	Cena za m ² / měsíc
1	Pronájem obch. prostoru Špitálka, Brno Trnitá	182	24 430 Kč	134 Kč
2	Pronájem obch. prostoru Křenová, Brno Trnitá	68	15 900 Kč	234 Kč
3	Pronájem obch. prostoru Křenová, Brno Trnitá	109	24 000 Kč	220 Kč
4	Pronájem obch. prostoru Křenová, Brno Trnitá	32	8 000 Kč	250 Kč
5	Pronájem obch. prostoru Křenová, Brno Trnitá	230	67 084 Kč	292 Kč
6	Pronájem obch. prostoru Nádražní, Brno město	35	6 125 Kč	175 Kč
7	Pronájem obch. prostoru Kopečná, Staré Brno	25	6 500 Kč	260 Kč
8	Pronájem obch. prostoru Kopečná, Staré Brno	55	8 000 Kč	145 Kč
9	Pronájem obch. prostoru Kopečná, Staré Brno	25	6 900 Kč	276 Kč
10	Pronájem obch. prostoru M. Horákové, Černá Pole	50	14 000 Kč	280 Kč
11	Pronájem obch. prostoru Hybešova, Staré Brno	40	21 000 Kč	525 Kč
12	Pronájem obch. prostoru Cejl, Zábřovice	155	16 000 Kč	103 Kč
13	Pronájem obch. prostoru Kopečná, Staré Brno	106	16 000 Kč	151 Kč
14	Pronájem obch. prostoru Biskupská, Brno město	87	34 000 Kč	391 Kč
15	Pronájem obch. prostoru Dvořákova, Brno město	34	8 700 Kč	256 Kč
			Průměr	246 Kč

Příloha č.7: Průměrné nájemné administrativních prostor

Pronájmy administrativních prostor

Č	Popis	Plocha m ²	Cena za měsíc	Cena za m ² / měsíc
1	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	100	14 584 Kč	146 Kč
2	Pronájem kanceláře Mlýnská, Trnitá	29	8 942 Kč	308 Kč
3	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	111	24 900 Kč	224 Kč
4	Pronájem kanceláře Mlýnská, Trnitá	166	41 500 Kč	250 Kč
5	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	48	8 300 Kč	173 Kč
6	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	144	24 000 Kč	167 Kč
7	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	47	8 300 Kč	177 Kč
8	Pronájem kanceláře Trnitá, Trnitá	22	7 334 Kč	333 Kč
9	Pronájem kanceláře Trnitá, Trnitá	182	68 250 Kč	375 Kč
10	Pronájem kanceláře Trnitá, Trnitá	45	14 625 Kč	325 Kč
11	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	60	7 906 Kč	132 Kč
12	Pronájem kanceláře Masná, Trnitá	250	81 360 Kč	325 Kč
13	Pronájem kanceláře Masná, Trnitá	500	136 684 Kč	273 Kč
14	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	350	70 000 Kč	200 Kč
15	Pronájem kanceláře Masná, Trnitá	740	202 292 Kč	273 Kč
16	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	111	27 658 Kč	249 Kč
17	Pronájem kanceláře Dornych, Trnitá	400	104 140 Kč	260 Kč
18	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	150	30 000 Kč	200 Kč
19	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	700	140 000 Kč	200 Kč
20	Pronájem kanceláře Masná, Trnitá	100	32 544 Kč	325 Kč
21	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	170	34 000 Kč	200 Kč
22	Pronájem kanceláře Špitálka, Trnitá	65	8 500 Kč	131 Kč
23	Pronájem kanceláře Špitálka, Trnitá	65	6 400 Kč	98 Kč
24	Pronájem kanceláře Mlýnská, Trnitá	50	6 250 Kč	125 Kč
25	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	20	2 432 Kč	122 Kč
26	Pronájem kanceláře Špitálka, Trnitá	88	13 068 Kč	149 Kč
27	Pronájem kanceláře Skořepka, Trnitá	113	16 668 Kč	148 Kč
28	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	111	24 864 Kč	224 Kč
29	Pronájem kanceláře Mlýnská, Trnitá	54	11 900 Kč	220 Kč
30	Pronájem kanceláře Mlýnská, Trnitá	63	12 900 Kč	205 Kč
31	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	50	9 600 Kč	192 Kč
32	Pronájem kanceláře Špitálka, Trnitá	60	7 450 Kč	124 Kč
33	Pronájem kanceláře Špitálka, Trnitá	18	2 590 Kč	144 Kč
34	Pronájem kanceláře Křenová, Trnitá	92	16 560 Kč	180 Kč
35	Pronájem kanceláře Špitálka, Trnitá	103	12 500 Kč	121 Kč
36	Pronájem kanceláře Špitálka, Trnitá	62	9 420 Kč	152 Kč
37	Pronájem kanceláře Čechyňská, Trnitá	40	7 332 Kč	183 Kč
38	Pronájem kanceláře Čechyňská, Trnitá	56	9 337 Kč	167 Kč
39	Pronájem kanceláře Čechyňská, Trnitá	60	9 962 Kč	166 Kč
40	Pronájem kanceláře Kolískova, Trnitá	117	18 000 Kč	154 Kč

Průměr

203 Kč

Příloha č.8: Náklady na realizaci

NÁKLADY NA POŘÍZENÍ POZEMKU

Cena pozemku dle cenové mapy	8 110 Kč
Celková výměra pozemků	5 358
<i>Celkové náklady</i>	<i>43 453 380 Kč</i>

NÁKLADY NA STAVBU OBJEKTU

Cena za m3 dle THU	5 875 Kč
Obestavěný prostor stavby	36 120 Kč
<i>Celkové náklady</i>	<i>212 205 000 Kč</i>

NÁKLADY NA VENKOVNÍ ÚPRAVY

Výměra plochy zeleně m ²	1 250
Cena za m ²	350 Kč
<i>Celkem za zeleň</i>	<i>122 500 Kč</i>
Výměra zpevněných ploch m ²	353
Cena za m ²	850 Kč
<i>Celkem za zpevněné plochy</i>	<i>300 305 Kč</i>
<i>Celkové náklady</i>	<i>422 805 Kč</i>

OSTATNÍ NÁKLADY

Podíl ze základních nákladů stavby	10 %
<i>Celkové náklady</i>	<i>21 643 305 Kč</i>

Příloha č.9: Vyhodnocení varianty A

VÝNOSY Z PRODEJE BYTŮ

Dispozice	Průměrná cena za m ² z databáze	Plocha bytu m ²	Cena jednoho bytu	Počet bytů	Celková cena
1+kk, 1+1	67 409 Kč	40	2 696 360 Kč	36	97 068 960 Kč
2+kk, 2+1	55 911 Kč	56	3 131 016 Kč	24	75 144 384 Kč
3+kk, 3+1	57 771 Kč	82	4 737 222 Kč	16	75 795 552 Kč
4+kk, 4+1	53 922 Kč	110	5 931 420 Kč	4	23 725 680 Kč
5+kk, 5+1	49 699 Kč	156	7 753 044 Kč	4	31 012 176 Kč
Výnosy z prodeje bytů					302 746 752 Kč

VÝNOSY Z PRONÁJMU KOMERČNÍCH PROSTOR

Plocha podlaží pro komerční prostory (m ²)	1290
Průměrné nájemné komerčních prostor za m ² za měsíc	246 Kč
Průměrné nájemné komerčních prostor za m ² za rok	2 952 Kč
Výnosy z pronájmu za rok	3 808 080 Kč

VÝSLEDNÁ BILANCE

Celkové náklady	277 724 490 Kč
Celkové výnosy	302 746 752 Kč
Výsledný stav	25 022 262 Kč
Roční výnosy z nájemného	3 808 080 Kč

Příloha č.10: Vyhodnocení varianty B

VÝNOSY Z PRODEJE BYTŮ

Dispozice	Průměrná cena za m ² z databáze	Plocha bytu m ²	Cena jednoho bytu	Počet bytů	Celková cena
1+kk, 1+1	67 409 Kč	40	2 696 360 Kč	27	72 801 720 Kč
2+kk, 2+1	55 911 Kč	56	3 131 016 Kč	18	56 358 288 Kč
3+kk, 3+1	57 771 Kč	82	4 737 222 Kč	12	56 846 664 Kč
4+kk, 4+1	53 922 Kč	110	5 931 420 Kč	3	17 794 260 Kč
5+kk, 5+1	49 699 Kč	156	7 753 044 Kč	3	23 259 132 Kč
Výnosy z prodeje bytů					227 060 064 Kč

VÝNOSY Z PRONÁJMU KOMERČNÍCH PROSTOR

Plocha podlaží pro komerční prostory (m ²)	1290
Průměrné nájemné komerčních prostor za m ² za měsíc	246 Kč
Průměrné nájemné komerčních prostor za m ² za rok	2 952 Kč
Výnosy z pronájmu za rok	3 808 080 Kč

VÝNOSY Z PRONÁJMU ADMINISTRATIVNÍCH PROSTOR

Plocha podlaží pro administrativu (m ²)	1290
Počet podlaží pro administrativu	1
Celková plocha pro administrativu (m ²)	1290
Průměrné nájemné administrativních prostor za m ² za měsíc	203 Kč
Průměrné nájemné administrativních prostor za m ² za rok	2 436 Kč
Výnosy z pronájmu za rok	3 142 440 Kč

VÝSLEDNÁ BILANCE

Celkové náklady	277 724 490 Kč
Celkové výnosy	227 060 064 Kč
Výsledný stav	- 50 664 426 Kč
Roční výnosy z nájemného	6 950 520 Kč
Předpokládaná doba návratnosti v letech	7

Příloha č.11: Vyhodnocení varianty C

VÝNOSY Z PRODEJE BYTŮ

Dispozice	Průměrná cena za m ² z databáze	Plocha bytu m ²	Cena jednoho bytu	Počet bytů	Celková cena
1+kk, 1+1	67 409 Kč	40	2 696 360 Kč	18	48 534 480 Kč
2+kk, 2+1	55 911 Kč	56	3 131 016 Kč	12	37 572 192 Kč
3+kk, 3+1	57 771 Kč	82	4 737 222 Kč	8	37 897 776 Kč
4+kk, 4+1	53 922 Kč	110	5 931 420 Kč	2	11 862 840 Kč
5+kk, 5+1	49 699 Kč	156	7 753 044 Kč	2	15 506 088 Kč
Výnosy z prodeje bytů					151 373 376 Kč

VÝNOSY Z PRONÁJMU KOMERČNÍCH PROSTOR

Plocha podlaží pro komerční prostory (m ²)	1290
Průměrné nájemné komerčních prostor za m ² za měsíc	246 Kč
Průměrné nájemné komerčních prostor za m ² za rok	2 952 Kč
Výnosy z pronájmu za rok	3 808 080 Kč

VÝNOSY Z PRONÁJMU ADMINISTRATIVNÍCH PROSTOR

Plocha podlaží pro administrativu (m ²)	1290
Počet podlaží pro administrativu	2
Celková plocha pro administrativu (m ²)	2580
Průměrné nájemné administrativních prostor za m ² za měsíc	203 Kč
Průměrné nájemné administrativních prostor za m ² za rok	2 436 Kč
Výnosy z pronájmu za rok	6 284 880 Kč

VÝSLEDNÁ BILANCE

Celkové náklady	277 724 490 Kč
Celkové výnosy	151 373 376 Kč
Výsledný stav	- 126 351 114 Kč
Roční výnosy z nájemného	10 092 960 Kč
Předpokládaná doba návratnosti v letech	13